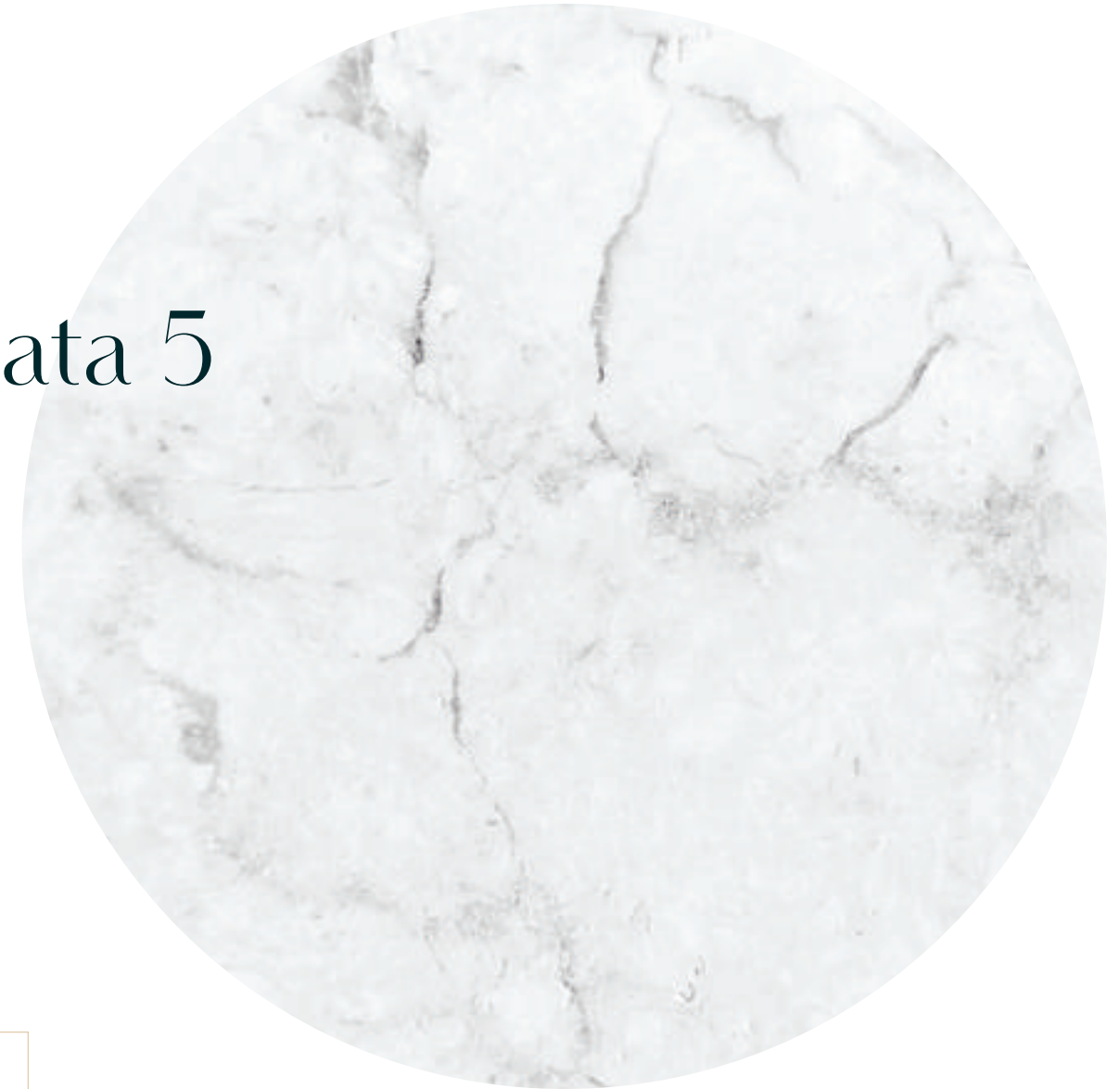


Arendalsgata 5



Velkommen til

Arendalsgata 5



Salgsoppgaven produsert 2. august 2024

MARILUNDEN/SAGENE

Lekker & luftig 3R toppleil fra 2015 med stor balkong. Heis. VV & fyr inkl. Solrikt med fantastisk utsikt over Myraløkka

Prisantydning	6 390 000,-
Omkostninger	160 990,-
Totalpris	6 550 990,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 381,-
BRA-i	53 kvm
Totalt BRA	58 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2015
Tomt	1 275 kvm, eiet
Megler	Mats V. Lomsdal
Telefon	466 25 036
E-post	m.lomsdal@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Arendalsgata 5

- Meget lekker 3-roms toppleilighet fra 2015 med heisadkomst og sydvendt balkong med gode solforhold. Leiligheten ligger fantastisk til på populære Sagene med nydelig utsikt over Myraløkka og byen.

- Leiligheten holder god standard med tidsriktige farge- og materialvalg. Dette er en "nøkkelklar" leilighet for deg som ønsker å flytte rett inn!

- Verdt å merke seg

- Heis
- Nymalt i 2021
- 60 m² gulvareal
- Nytt bygg fra 2015
- Varmtvann og fyr inkludert
- Parkett slipt og lakkert i 2020
- Gjennomgående planløsning med lys fra to sider
- Sentral beliggenhet - kort vei til offentlig kommunikasjon
- Herlig balkong på ca. 6.5 m² med sol fra morgen til kveld og fantastisk utsikt over Myraløkka

Arealer og innhold

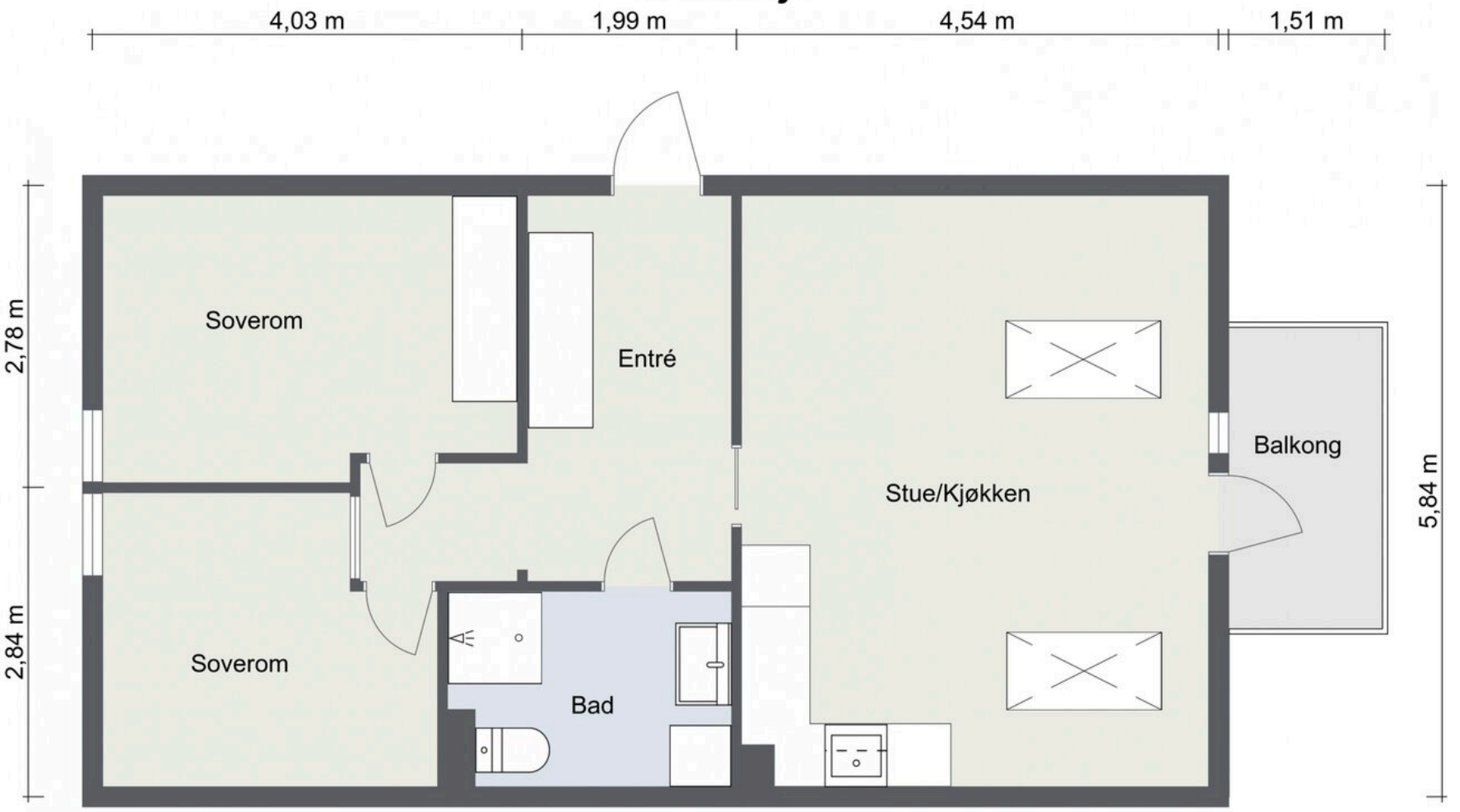
BRA-i:	53 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	58 kvm
TBA:	6 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 53 kvm. Entré/gang, bad , stue/kjøkken m/spiseplass, 2 soverom.
Total BRA: 53 kvm.
TBA: 6 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

3. Etasje


4,03 m
1,99 m
4,54 m
1,51 m
2,78 m
2,84 m
5,84 m
Soverom
Entré
Stue/Kjøkken
Balkong
Soverom
Bad














PIEMONTE
BORDEAUX
STORAGE
STORAGE


PIEMONTE
BORDEAUX
Champagne
Barolo CHABLIS
Rhône Alsace
Montalcino
BARBARESCO









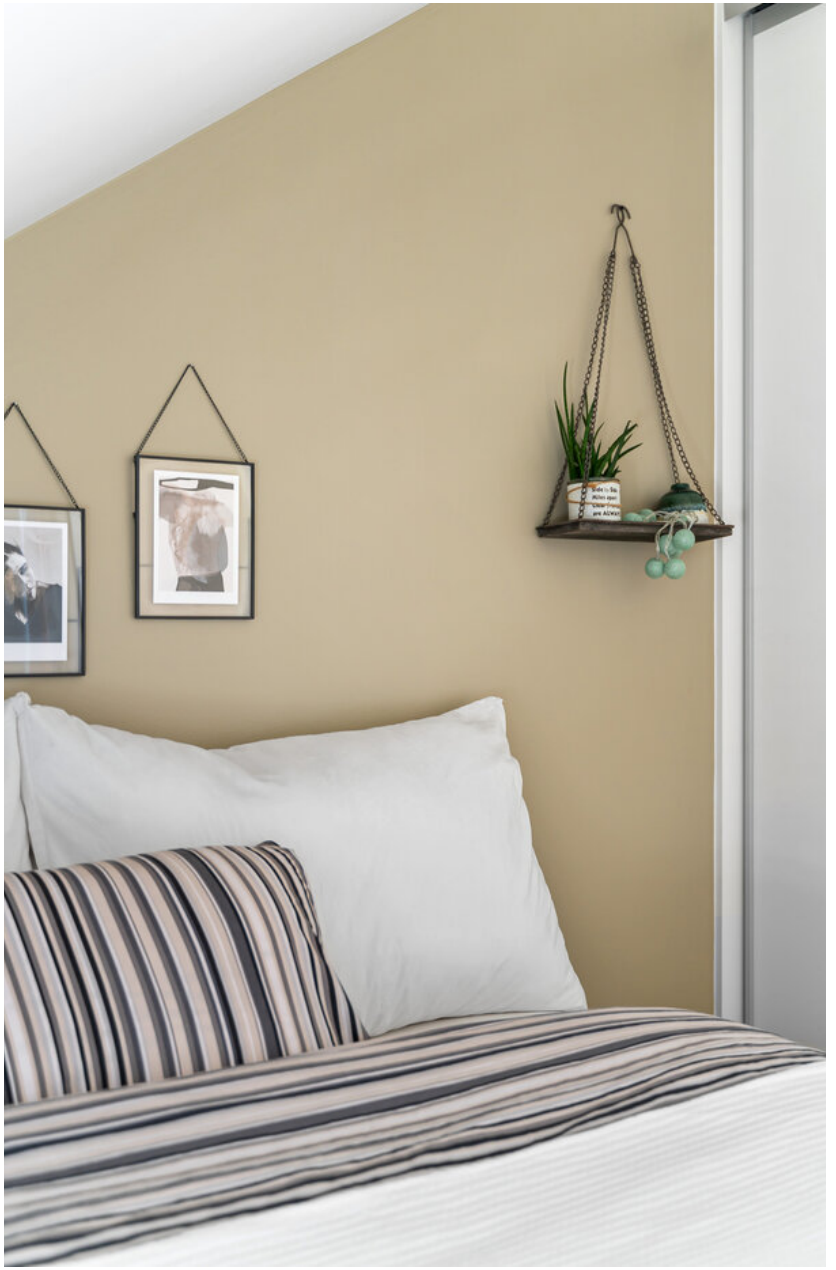


































Informasjon

Arendalsgata 5

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0332/22

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 155, snr 9 i Oslo kommune

Selger
Bethina Beilegaard

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)
0,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 390 000,- (Pris inkl. evt. fellesgjeld)

Omkostninger:
240,- (Pantattest kjøper)
500,- (Tingl.gebyr skjøte - Statens Kartverk)
500,- (Tingl.gebyr pantedokument - Statens Kartverk)
159 750,- (Dokumentavgift 2,5% av salgssum)
10 400,- (Trygghetspakke kjøper* (valgfritt))
---
160 990,- (Omkostninger totalt (uten Trygghetspakke))
171 390,- (Omkostninger totalt (med Trygghetspakke))
---
6 550 990,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Trygghetspakke))
6 561 390,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Trygghetspakke))

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
2015

Etasje
3

Antall soverom
2

Innhold
Leilighet i 3. etasje oppført i 2015 består av entre/gang, bad, stue/kjøkken m/ spiseplass og 2 soverom.

Entré:
Velkommen inn - Lyst og trivelig inngangsparti med god plass til lagring og oppbevaring av både sko og yttertøy. Praktisk garderobe på høyre hånd. Gulv

med slipt trestavs eikeparkett. Downlights i tak. Dørcalling og heisadkomst.

Stue:
Meget lys og innbydende stue med utgang til sydvendt balkong på ca. 6.5 m² med sol fra morgen til kveld. På balkongen har du god plass til diverse utemøblement. Fantastisk utsikt over byen og Myraløkka. Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. Et sosialt oppholdsrom med flere gode muligheter for møblering. Du har rikelig med lysinnslipp fra de store vindusflatene som strekker seg oppover. Leiligheten er gjennomgående med lys fra to sider. Takhøyden i stuen er målt til 3,54 m.

Kjøkken:
Pent og innbydende kjøkken i åpen løsning fra byggeår. Kjøkkeninnredningen består av profilerte hvite fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Det er lagt fliser mellom overskap og benk. Videre består kjøkkenet av nedfelt induksjonstopp, ventilator over kokeplass. Kjøkkenets integrerte hvitevarer består av stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenet gir et solid totalinntrykk og fremstår pent brukt.

Baderom:
Delikat flislagt baderom fra 2015. Badet er av fin størrelse med opplegg til både vaskemaskin og tørketrommel. Videre består badet av vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører.

Soverom:
Leiligheten har 2 gode soverom. Begge med plass til seng av fin størrelse, nattbord og skapinnredning.

Standard

Innvendige overflater:
Gulv: Gulv med trestavs parkett.
Vegger: Vegger med malteplater og malt betong.
Himling: Himlinger med malt betongelementer og malte plater.
Dører: Profilerte hvite innerdører. Skyvedør med glass.

Våtrom:
Badet er bygget i 2015, trolig basert på TEK 10. Det foreligger noe dokumentasjon fra utbygger. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin. Speil og lys på vegg. Balansert avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Det ble ikke foretatt hulltakning da det ikke var mulig å komme til tilstøtende vegger da de er hos nabo og i fellesområde.

Tekniske installasjoner:
- Rør i rør system med tilgang til fordelerskap i vegg på badet. Vannrør av pex (plast) og kompiflex. Tilgang til stoppekran i fordelerskapet. Avløp fra dette skapet i vegg på badet.
- Felles varmtvann og fyring i bygget.
- Avløpsrør av plast og støpejern. Stort sett skjulte rør.
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tilgang til aggregat i himling i entre.
- Automatsikringer fra byggeår. Samsvarserlæring foreligger.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.
Følgende forhold er kommentert med TG2:

TG2 Avvik som kan kreve tiltak - Tekniske installasjoner > Ventilasjon
- Det mangler tilluft på begge soverom. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Modernisering og påkostninger

2020: Slipt og lakkert alle parkettgulv.
2020 og 2021: Overflatebehandling av to vegger i stue/ kjøkken, begge soverommene, hele entré.
2020 og 2021: Alt listverk malt.
2021: Omgjøring av soverom og garderobe til to soverom – godkjent og gjennomført 2021. Ferdigattest foreligger.
2021: Nye vinduer på soverommene.
2021: Ny glassvegg på nytt soverom.
2021: Ny parkett i nyetablert soverom.
2021: Nytt dekke på balkong.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- Det har oppstått det Norconsult opplever som setningsskader i grunnmur. Styret planlegger hvordan vedlikeholde grunnmuren fremover.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
- En nabo opplever at det kommer skjemmende lukt i deres ventilasjonsanlegg, og styret jobber med å finne ut av dette.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Fasadeendring i forbindelse med bruksendring i min leilighet i 2021. Ett stort og et mindre vindu ble erstattet at to identiske vinduer for å få godkjente rømningsveier i begge rom.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
- Jeg har byggemeldt en bruks- og fasadeendring i forbindelse med ombygging av leiligheten fra en toroms leilighet (1 soverom) til en treroms leilighet (2 soverom) i 2021. Gjennomføring i 2021. Ferdigattest foreligger (2021)

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
- Ferdigattest foreligger etter byggesøknad, godkjenning og gjennomført arbeid i 2021.

Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
- Svaret er vel nei, for det er ingen store endringer for vår del ettersom vi ligger nokså skjermet ved parker og grøntareal. Det kan snarere nevnes at det er utbygging lenger ned i Bentsebrugata og skole i nærheten av Myrens Verksted/ Myraløkka (dog ganske lang avstand dit).

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
- Egentlig ikke, men Myra-parken nedenfor bygget er det påvist spor av kvikkleire. Utbedringer ble gjort i 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for mer informasjon.

Bygningssakkyndig

Christian Wåsjø Kjuus

Byggemåte

Boligbygg oppført i betong- og trekonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av betong og bindingsverk utvendig forblendet med kledning og blikk/stål plater. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form tekket med blikk/stålplater.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Hyller, klesstativ på soverom , høyskap på badet og tv

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt. Sameiets styre skal underrettes om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

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

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

Oppvarming

Felles varmtvann og fyring i bygget.

Informasjon om strømforbruk

Strømutgifter er av selger opplyst å utgjøre ca. 2807kwh,- pr år. Energiforbruket vil

variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 381,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, kabel-tv/internett, kommunale avgifter, felles forsikring, felles strøm, forretningsførsel m.m

Månedlige kostnader:
Kabel TV og Internett kr 300,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk kr 3 081,00

Felleskostnadene reguleres vanligvis 1-2 ganger årlig.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 286 840,- pr. 2020
Sekundærbolig: Kr 4 632 622,- pr. 2020
Formuesverdien fastsettes av Skatteetaten med utgangspunkt i en beregnet boligverdi. Boligverdien er basert på kvadratmeterpris multiplisert med boligens areal. Kvadratmeterprisen hentes fra SSB sine statistiske opplysninger.

Formuesverdien for primærboliger utgjør 25% av boligens verdi opp til 10 millioner, og 50 % av verdien over 10 millioner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar). Formuesverdien for sekundærboliger utgjør 95% (øvrige boliger).

Sameiet

Navn og orgnr.

Boligsameiet Marilunden, orgnr. 815866282

Om sameiet

- Boligsameiet Marilunden består av 22 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Styreleder opplyser i e-post 30.07.2024 om at det foreløpig ikke er noen større vedlikeholdsplaner. Per nå mangler det avtale med byhus om fakturering, som forhåpentlig er fikset inne årsslutt. Dette fører til at det per nå er høyere felleskostnader enn normalt (altså kan den bli lavere).

Forretningsfører

Enqvist Eiendomsdrift

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 83860483

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 275 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Parkering

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

Priser beboerparkering 2022:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5400 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2700 kroner for ett år
El-bil : 1 620 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 810 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendring. For mer informasjon og priser for andre transportmidler se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/beboerparkering-for-privatpersoner/

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for å tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.
Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visnngsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Leiligheten ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Kort vei til Nydalen, Handelshøyskolen BI, OsloMet, Blindern, tannlegehøgskolen og Lovisenberg Diakonale Høgskole. Videre kan man via tursti langs Akerselven enkelt komme seg til Grünerløkka.

Av grøntområder har du Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka, Hopp i Havet for de minste og Voldsløkka rett rundt hjørnet. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Sagene Samfunnshus tilbyr blant annet barneteater, yoga, kafeer og mye mer. Kolonihagen som huser det kjente Portveien 2 ligger med direkte tilgang fra Bjølsenparken og har mange hyggelige aktiviteter for store og små på sommerhalvåret.

Hyggelige kaféer og restauranter finner du blant annet på Sagene lunsjbar, Norð Bakeri & Brenneri, Kaffebrenneriet, Mat & Mer og Bjølsen Sushi. Alle er populære

steder for et hyggelig måltid eller take-away. Du har barnehager og skoler i umiddelbar nærhet, samt bank, apotek og treningssentre i gangavstand fra leiligheten. Barnehagedekningen i bydel Sagene er forøvrig 100%. Av treningstilbud finner du bl.a. Evo fitness, CrossFit, SATS, Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, Oslo Squash, Klatreverket, Golfsenteret, samt Oslos største innendørs skatehall.

For flere fasiliteter har man Nydalen og Storo-senteret. Området har de siste årene fått en rekke nye forretninger, service- og underholdningstilbud og flere selskaper har etablert seg i området.

Kort avstand fra boligen ligger Il Parmigiano, Mat og Mer, solstudio, og blomsterbutikk. Sagene Torg ligger også i kort gåavstand. Postforhandler ved Meny Bjølsenhallen. Her finnes det også Fighter Kickboxingklubb og Sagene IF. For barnefamilier ligger Sagene Helsestasjonen ligger cirka fem minutters gåtur unna boligen. Ellers kan Sofies Hage ved Parmiagio anbefales på det varmeste. Her er det uteservering av øl, mat og kaffe.

Området byr på god offentlig transport med nærmeste bussholdeplass ligger 100 m unna leiligheten. Her har du blant annet buss nr.37 (Nydalen-Helsfyr) og nr.54 (Kjelsås-Aker Brygge) som tar deg til både sentrum og marka på cirka 20 minutter. Buss nr. 20 (Skøyen - Galgeberg) går fra Arendalsgata, en kort spasertur fra leiligheten. Fra Torshov går trikken samt buss nr. 30 til Bygdøy. T-banen stopper i Nydalen og på Storo og tar deg til Nordmarka og Sognsvann på kort tid.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 18.06.2015. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Etablering av innvendig rampe og ny inngangsdør for inngangsparti ved krysset Maridalsveien/Arendalsgata skal være ferdigstilt i forbindelse med heving og ferdigstillelse av fortau utenfor inngangsparti.
- Opparbeidelse av fortau langs Maridalsveien som er midlertidig asfaltert skal være ferdigstilt.

Dette skulle være utført innen 01.06.2016.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, disse er vedlagt salgsoppgaven.

Vei, vann og avløp

Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, forretning og kontor iht. S-4366.

Eiendommen ligger også innenfor område som er omfattet av detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg (S-5058) og detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Myra 1 m.fl. (S-5167).

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
- Maridalsveien 149 - Riving av kontor og lager
Saksnummer: 201109944 - Byggesak
Mottatt sak: 07.07.2011
Status: Igangsettingstillatelse gitt

- Arendalsgata (retning Sagene) - Oppføring av lehus - ID 301042502
Saksnummer: 202458524 - Byggesak
Mottatt sak: 10.07.2024
Status: Mottatt søknad

- Maridalsveien 148 - Riving av lagerskur
Saksnummer: 201109938 - Byggesak
Mottatt sak: 07.07.2011
Status: Endret tillatelse gitt

- Maridalsveien 144 - Bruksendring av loft til bolig, innsetting av takvinduer og rehabilitering av alle bad
Saksnummer: 202117853 - Byggesak
Mottatt sak: 12.11.2021
Status: Tillatelse gitt

- Arendalsgata 3 A-C - Utskifting av tak og reetablering av loftsleiligheter
Saksnummer: 202307668 - Byggesak
Mottatt sak: 10.05.2023
Status: Rammetillatelse gitt

- Arendalsgata 3 - Rehabilitering av tak og fasader
Saksnummer: 202118112 - Byggesak
Mottatt sak: 17.11.2021
Status: Tillatelse gitt

For mer informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen

Konsesjon

Erverv av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/155/9:
01.07.1830 - Dokumentnr: 900006 - Bestemmelse om gjerde
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.1919 - Dokumentnr: 912734 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155

Gjelder denne registerenheten med flere

26.08.1919 - Dokumentnr: 912735 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1924 - Dokumentnr: 993591 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

28.07.1934 - Dokumentnr: 910741 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.1949 - Dokumentnr: 300821 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

04.03.1965 - Dokumentnr: 503406 - Erklæring/avtale
vedr. lagring av bensin etc.
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

08.12.1965 - Dokumentnr: 521558 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om forstøtningsmur
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1971 - Dokumentnr: 514860 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1982 - Dokumentnr: 509551 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bruksendring
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1998 - Dokumentnr: 39984 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra bestemmelser i reguleringsplan.
Med flere bestemmelser.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Byutviklingskomiteen
v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2003 - Dokumentnr: 62999 - Bestemmelse iflg. skjøte
reklame for salg av oljeprodukter er forbudt inntil
01.12.2008
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:155
Gjelder denne registerenheten med flere

06.11.2019 - Dokumentnr: 1319912 - Erklæring/avtale
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om ansvar for drift og vedlikehold av sandfang
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.2015 - Dokumentnr: 690542 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 9
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 53/1599

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. 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 opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøper menes en kjøper av eiendom som er en fysisk person og som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Trygghetspakke kjøper

I samarbeid med IF tilbyr Nordvik Trygghetspakken til våre boligkjøpere. Trygghetspakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder både boligkjøperforsikring og innboforsikring med superdekning. Prisen for første år er kr 9 300.

Boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring. Med boligkjøperforsikring trenger du som kjøper verken tenke på hvor mange advokattimer som brukes, eller hvor mye det koster med nødvendig skadedokumentasjon. Boligkjøperforsikringen dekker alle nødvendige sakskostnader, og det er derfor ikke økonomisk risiko ved å klage.

Innboforsikring med superdekning dekker mer enn tingene du har i boligen. Forsikringssummen er kroner 2 000 000. Med forsikringen får du dobbel rentedekning, flyttedekning, dekning av skadedyrbekjempelse og mye mer.

Dobbel rentedekning gir trygghet mot kostnader dersom det tar tid å selge primærboligen etter overtakelse av ny bolig. Denne gjelder ved kjøp og salg av primærbolig, som er godkjent til boligformål. Dokumenterte rentekostnader på boliglån med pant i boligen som skal selges dekkes, begrenset opp til kroner 10 000. I tillegg dekkes forsikringspremie tilknyttet kjøpers del av eventuell bygningsforsikring.

Flyttedekning er en del av innboforsikringen som gjør at innboet kan flyttes uten bekymring. Forsikringen dekker skade som oppstår under flytting.

Skadedyrsdekning er også en del av innboforsikringen. IF hjelper forsikringstakere som får skadedyr og insekter som veggdyr, kakerlakker, stokkmaur m.m. i boligen sin. Med super innboforsikring tar IF hånd om hele prosessen ved blant annet å fryse ned alt av skadet inventar ved behov.

I tillegg dekker innboforsikringen tyveri av mobilen og sykkelen din uten egenandel, uhellskader på tingene dine og hjelper deg med juridisk bistand ved id-tyveri.

Innboforsikringen i Trygghetspakken dekker innbo i inntil 2 år på gammel adresse.

Innboforsikring på gammel adresse kan derfor sies opp, selv om du ikke har fått solgt din gamle bolig.

Selges eiendommen med ett eller flere våtromsbevis vil du ved kjøp av trygghetspakken få dekket reparasjon av selve badet ved utett våtrom. Beviset er gyldig i fire år.

Trygghetspakken må senest tegnes på kontraktsmøte.

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post til: m.lomsdal@nordvikbolig.no eller sendes per SMS til: 466 25 036.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Er det usikkerhet knyttet til kjøpers finansiering, plikter megler - i den utstrekning det er mulig - å skriftlig informere selger om risiko ved budaksept. Det vil foretas en løpende risikovurdering gjennom budprosessen.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundekontroll og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Det er avtalt at selger skal betale en provisjonsats på 1% av salgssum. Videre skal selger betale kr. 6 900,- for oppgjør, kr. 14 900,- for tilrettelegging og kr. 2 900,- per visning. I tillegg skal selger betale kr. 19 900,- for Nordvik Grunnpakke.

Utlegg:
Selger skal betale avtalte utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette er per dags dato stipulert til 19 501,-.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få betalt for påløpte timer, begrenset oppad til kroner 45 000,-. I tillegg må selger betale påløpte kostnader, herunder både vederlag og utlegg.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. august 2024

Ansvarlig megler

Mats V. Lomsdal, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 46625036

Meglerforetaket

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

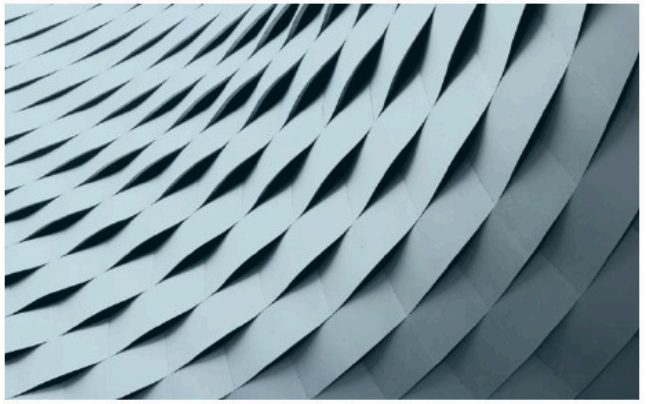
Vedlegg

Arendalsgata 5

Tilstandsrapport

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 155

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 01.08.2024 **Rapportdato:** 01.08.2024 **Oppdragsnr.:** 11416-1154 **Referansenummer:** IC1977

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Wåsjø Kjuus **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig

Christian Wåsjø Kjuus
Uavhengig Takstingeniør
christian.kjuus@tek-norge.no
922 42 266

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg oppført i betong- og trekonstruksjoner til antatte komprimerte masser. Støpt såle til grunn. Etasjeskiller av betongkonstruksjoner. Yttervegger er av betong og bindingsverk utvendig forblendet med kledning og blikk/stål plater. Yttertak av trekonstruksjoner med saltak form tekket med blikk/stålplater.

Leilighet i 3. etasje oppført i 2015 består av entre/gang, bad, stue/kjøkken m/ spiseplass og 2 soverom. Fremstår under befaringen med normal bruksslitasje og god standard på alle overflater generelt. Enkelte merker/hakk må påregnes da dette også er en brukt bolig, dette gjelder på overflater og innredningen. Ingen store avvik er observert. Dokumentasjon på noe utførende arbeid i boligen foreligger. Leiligheten disponerer 1 bod i kjeller.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

UTVENDIG

Gå til side

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2021 og 2015 og Velux takvinduer.

Ytterdør med E-30/db-35 kvalifisering. Balkongdør med 3- lags isolerglass.

Sørvendt balkong (ca 6,5 m2) i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk med glass.

Gå til side

INNVENDIG

Gulv med trestavs parkett. Vegger med malte plater og malt betong. Himlinger med malt betongelementer og malte plater. Takhøyden i stuen er målt til 3,54 m på det høyeste.

Profilerte hvite innerdører. Skyvedør med glass.

Gå til side

VÅTROM

Badet er bygget i 2015, trolig basert på TEK 10. Det foreligger noe dokumentasjon fra utbygger. Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin. Speil og lys på vegg. Balansert avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Det ble ikke foretatt hulltakning da det ikke var mulig å komme til tilstøtende vegger da de er hos nabo og i fellesområde.

Gå til side

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte hvite fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator over kokeplass. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Komfyrvakt. Normal bruksslitasje.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tilgang til aggregat i himling i entre. Anlegget styres fra panel på vegg på det innerste soverommet.

Felles varmtvann og fyring i bygget.

Automatsikringer fra byggeår.

Brannteknisk forhold fra TEK 10. Fellesanlegg og sprinkleranlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

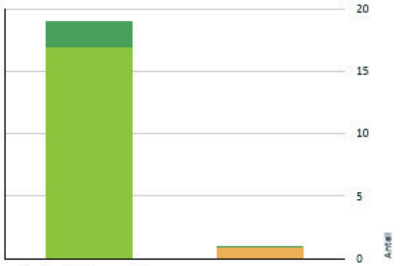
Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Formålet med oppdraget er å kartlegge eiendommens tekniske tilstand ved omsetning av eiendommen. Feil eller mangler som er anmerket er kun der det er klare og synlige forhold som kan registreres visuelt. Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Det elektriske anlegget er vurdert etter beste evne i denne rapporten da dette egentlig krever spesiell kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el. fagmann om det ikke er gjort innenfor de siste 5 år. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. Pipe og ildsteds brannteknisk egenskaper er ikke kontrollert i forbindelse med denne rapporten. Utvendig pipe og yttertak er ikke besiktiget. Vann- og avløpsledningene er ikke kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2015

Kommentar
Eiendomsverdi

Tilbygg / modernisering

2021	Ombygging	Boligen er bygget om fra en 1- roms til en 2- roms leilighet. Ferdigattest fra kommunen og faktura for utført arbeid foreligger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3- lags isolerglass produsert i hhv. 2021 og 2015 og Velux takvinduer. Omramming og karm av trevirke med utvendig beslag.

TG 1 Dører

Ytterdør med E-30/db-35 kvalifisering. Balkongdør med 3- lags isolerglass. Omramming og karmer av trevirke med utvendig beslag. Noe dødgang i ytterdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger og terrasser

Sørvendt balkong (ca 6,5 m2) i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk med glass. Plast-heller på dekke. Det er ikke sluk eller membran i/på dekke, dette er ikke nødvendig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv med trestavs parkett. Vegger med malte plater og malt betong. Himlinger med malt betongelementer og malte plater. Normal bruksslitasje generelt. Bygningsdelene fungerer godt med dagens tilstand. Takhøyden i stuen er målt til 3,54 m på det høyeste. Sprekkdannelser må påregnes i overganger.

Gulvet er slipt i 2020. Gulvet på det innerste soverommet er lagt i 2021.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det ble under befaringen målt 5 mm skjevhet i stuen til emtre. Ingen avvik å meddele. Det er kun etasjeskillets overflate som er sjekket.

TG 0 Radon

TG 1 Innvendige dører

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

Profilerte hvite innerdører. Skyvedør med glass. Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3 > BAD

Generell

Badet er bygget i 2015, trolig basert på TEK 10. Det foreligger noe dokumentasjon fra utbygger.
Flislagt baderom med malte plater i himlingen. Downlights og gulvvarme. Vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin. Speil og lys på vegg. Balansert avtrekk, tilluft fra luftespalte under dør. Det ble ikke foretatt hulltakning da det ikke var mulig å komme til tilstøtende vegger da de er hos nabo og i fellesområde.

3 > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med fliser. Himling med malte plater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen riss i fliser eller løse fliser er observert.

3 > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med overflater av fliser. Det er ingen løse fliser eller riss i fliser observert.

3 > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk av stål (Blücher sluk), ingen synlig membran og klemring. Vannlås. Det komme frem av dokumentasjonen at det er membran. Det anmerkes at vanntett oppkant (membran) mot terskel ikke er iht gjeldende regler. Vanntett oppkant skal være min. 15 mm. over flisdekket etter TEK17. Eiketerskel med silikon i overgangen slik vi ser her vurderes likevel å være tilstrekkelig for funksjon.

3 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med vegghengt klosett, servantinnredning og dusj på gulv med innfellbare glassdører. Opplegg og plass til vaskemaskin og tørketrommel. Speil med lys på vegg.

3 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon til fellesanlegg. Tilluft fra luftespalte under dør.

Tilstandsrapport

3 > BAD

Fukt i tilligende konstruksjoner

Etter nye forskrifter i avhendingsloven ble det foretatt hulltaking mot dusjsonen av bad. Det ble ikke påvist unormale forhold.

Årstall: 2022 **Kilde:** Andre opplysninger: Takstmann.

KJØKKEN

3 > STUE/KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkeninnredning bestående av profilerte hvite fronter og laminat benkeplate. Fliser mellom overskap og benk. Nedfelt induksjon platetopp. Ventilator over kokeplass. Integrert stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin. Nedfelt oppvaskkum med utslagsdel. Komfyrvakt. Normal bruksslitasje.

3 > STUE/KJØKKEN M/ SPISEPLASS

TG 1 **Avtrekk**

Avtrekk via sentralt anlegg. Avtrekket avgir minimalt med lyd.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Rør i rør system med tilgang til fordelerskap i vegg på badet. Vannrør av pex (plast) og kompiflex. Tilgang til stoppekran i fordelerskapet. Avløp fra dette skapet i vegg på badet. Det er ikke observert noen skader på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

Felles varmtvann og fyring i bygget.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør av plast og støpejern. Stort sett skjulte rør. Ingen skader er observert på synlige rør, for nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. De skjulte rørene er ikke undersøkt/besiktiget. Luftingen av avløpssystemet er ikke kontrollert. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt.

TG 2 **Ventilasjon**

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning, tilgang til aggregat i himling i entre. Anlegget styres fra panel på vegg på det innerste soverommet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler tilluft på begge soverom. Tilstandsgraden er satt på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Videre undersøkelser kan utføres da dette er utenfor takstmannens område.

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 **Vannbåren varme**

Vannbåren varme. Bygget blir levert med termostatstyrt vannbåren via radiatorer. For nærmere undersøkelser rundt anlegget bør tekniker tilkalles da dette er utenfor takstmannens område. Dette er sameiets/borettslagets ansvar.

TG 1 **Elektrisk anlegg**

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

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

Automatsikringer fra byggeår. Samsvarserlæring foreligger.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
4. Når ble det siste gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig fagperson)?
   2015
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

11. Er det noe utstyrsvern, kapslinger eller ledninger som er synlig utilfredsstillende festet i skapet?
    Nei
12. Er det tegn på termiske skader, uheldig varmeutvikling eller lukter det svidd eller brent?
    Nei
13. Er det mulig å komme i berøring med spenningsførende deler?
    Nei

Tilstandsrapport

14. 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

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

16. 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

Brannstekniske forhold

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

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

Brannstekniske forhold fra TEK 10. Fellesanlegg og sprinkleranlegg.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3	53			53	6
Kjeller		5		5	
SUM	**53**	**5**			**6**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3	Entré/gang, bad , stue/kjøkken m/ spiseplass, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er regnet ut fra mål tatt under befaring.

Boligen disponerer 1 bod (ca 5 m2) i kjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Leiligheten er bygget om i 2021.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.8.2024	Christian Wåsjø Kjuus	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	155	0	0	1275.7 m²	Salgsprospekt	Eiet

Adresse
Arendalsgata 5, 0461 OSLO

Hjemmelshaver
Bethina Beilegaard

Eiendomsopplysninger

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.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no			Fremvist		Nei
Infoland.no			Fremvist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringen er ikke vist takstmann	Ingen		Nei
Eier		Ga opplysninger rundt leiligheten under befaringen	Ingen		Nei

Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Gnr 221 - Bnr 155
0301 OSLO

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER
• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IC1977

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Beilegaard, Bethina	9578-5998-4-831935	2025-03-20 14:35:00

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
20. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0332/22

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Arendalsgata 5, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Bethina Beilegaard

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2019

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: 2140900
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Kun bytte av filter og rørdeler

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker, men det skal tilrettelegges for flere elbil-ladere i garasjeanlegg

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

Nei

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Leif Larsen Glass og Snekkerservice AS, juni 2021

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

Nei

Eventuell kommentar: Usikker

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Ja, setningsskader, men som er klarert av Multiconsult.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mål er oppgitt blant annet i byggesøknaden da den ble bygd om til en treroms leilighet.

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

Ja

Beskriv: Tror vi kun mangler, alternativt godkjent nå, ferdigattest som innebærer noen utearealer. Litt usikker på hvor i prosessen sameiet er. Leiligheten har imidlertid ferdigattest på arbeidene som er gjort (2021).

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Myraparken er utbedret etter mistanke om mulig erosjonsfare noen år tilbake.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0332/22

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn
Beilegaard, Bethina

Dato
2025-03-20

Identifikasjon

bankID Beilegaard, Bethina

SIGNICAT

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

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Nordvik Frogner
P33 Eiendomsmegling AS
Parkveien 33 B
0258 OSLO

Att: Vetle Thon Ellingsen

Oslo, 30.07.2024

Deres ref: 14-0332/22
Vår ref: 430-1-09
Eiendommens navn: Boligsameiet Marilunden
gnr 221 bnr 155 snr 9 i OSLO kommune
Adresse: Arendalsgata 5, 0461 OSLO
Org. nr.: 815866282
Selger: Beilegaard, Bethina

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA Polisenr: 83860483

Restanser pr. d.d.	kr	0,00

Månedlige kostnader:

Kabel TV og Internett	kr	300,00
Andel felleskostnader etter eierbrøk	kr	3 081,00
Totalt	**kr**	**3 381,00 pr. mnd**.

Det gjøres oppmerksom på at månedlige felleskostnader må ansees som et á konto-beløp og er ment å dekke boligselskapets forutsette kostnader. Dersom det skulle bli nødvendig kan styret når som helst endre felleskostnadene eller vedta kapitalinnkallinger fra eierne.

Kabel-tv og internett reguleres jevnlig i henhold til faktura fra leverandør.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker driftskostnader, se regnskapet.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Ligningstall pr 31.12.2023 (innsendt ligningsoppgave):

Andel formue:	kr	12 046,00
Andel gjeld:	kr	0,00

Andel formue gjelder nettoverdien av omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Dersom denne er negativ, vises den som gjeld. Andel gjeld inneholder kun langsiktig gjeld med mindre andel formue er negativ.

Noterte heftelser: Sjekk Grunnboken

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie skal meldes til forretningsfører på post@enqvist.no
med kontaktinformasjon på leietakere.

Dersom kjøper av seksjonen er et selskap som er nevnt i Eierseksjonslovens § 23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner), megler/selger må undersøke om grensen for antall seksjoner er nådd, før kjøpsavtale inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for at andre kjøpere maksimalt kan eie 2 seksjoner i sameiet.

Eierskiftemelding sendes til eierskifte@enqvist.no så snart som mulig etter salg. Denne må inneholde kjøpers fulle navn, nåværende adresse, **fullt fødsels- og personnummer** (sendes kryptert) og kontaktinformasjon (e-post adresse og telefonnummer).
Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon for samtlige kjøpere.
Videre må vi få opplyst overtagelsesdato, salgssum og selgers nye adresse.

Når oppgjøret har funnet sted ber vi om å få beskjed om dette snarest mulig etter overtagelsesdatoen med informasjon om hvorvidt eventuelle restanser samt våre gebyr er betalt. Denne bør også inneholde bekreftelse på overtagelsesdatoen.
Slik **sluttmelding** sendes også eierskifte@enqvist.no

Når sluttmelding er mottatt vil eierskiftet bli registrert i løpet av ca. 1 uke, avhengig av mengden eierskifter på tidspunktet.
Selger av leiligheten skal uavhengig av dette videresende all info han måtte få fra styret/forretningsfører til megler/ny eier.

Vi fakturerer hele måneder og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Våre gebyr:

Opplysningsgebyr	Se www.infoland.no
Eierskiftegebyr (betales av selger)	kr 6 385,- inkl. mva

Gebyrene blir fakturert.

Dersom seksjonen ikke blir solgt innen 4 måneder, bør det innhentes nye opplysninger fra Ambita/Infoland om denne, samt våre gebyr.

Styrets leder:
Anders Holter Rapp
Mobil: 99411071
E-post: styret.marilunden@gmail.com

Diverse informasjon:
Det kreves ikke styrets godkjenning av nye eiere.

Strøm til elbillader faktureres iht. forbruk opptil to ganger i året. Avlesning av målerstand for strøm elbil ved overtakelse kan sendes pr epost til styret. Ved salg av seksjon vil selger bli etterfakturert for sitt forbruk.

Seksjonene 23, 24, 25 og 26 er næringsseksjoner bestående av parkeringsplass i garasjeanlegg, med bod som tilleggsdel. Ved opprettelse av sameiet Marilunden tilhørte disse seksjonene eiere av Byhusene med adresse Maridalsveien 148 A, B, C og D.
Renovasjon for Byhusene er felles med sameiet etter krav fra kommunen. Byhusene får også bergvarme fra sameiets bergvarmeanlegg, og er med på å dekke sin andel av kostnadene til oppvarming, samt vedlikehold av anlegget.
De er også pr. i dag koblet på sameiets kollektive TV/Internett-avtale.
Eiere av næringsseksjonene får månedlige fakturaer for garasjekostnader, sammen med abonnementskostnaden for kabel-TV/Internett.
Fyringskostnader, renovasjon og evt. andre felles kostnader (f.eks. filterskifte ventilasjon, renhold av søppelanlegg, forretningsfører sitt arbeid med avregningene) avregnes og faktureres Byhusene kvartalsvis fra sameiet. Disse kostnadene kan derfor variere.

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke er forretningsførere for Byhusene, kun for sameiet. Vi viderefakturerer kun de kostnadene som eiere av Byhusene skal være med å dekke. All annen informasjon om Byhusene må derfor innhentes fra eiere av seksjonen.

Vi har fått opplyst av utbygger at Byhusene har sin bod i sameiet Marilunden som følge av forskriftskrav i byggesaken, og dermed må næringsseksjonene følge Byhuset ved salg.

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS
ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

For ytterligere informasjon; se dokumentene fra årsmøtet, vedtekter/husordensregler og ta evnt. kontakt med sameiets styre.

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker drifstkostnader, se regnskapet.

Andre opplysninger:
Det er viktig at man leser dokumentene fra siste års ordinære og evt. ekstraordinære årsmøter da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart bes det om at man tar kontakt med forretningsfører. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningenes tekniske stand og planer om fremtidig vedlikehold må innhentes fra selger og styret, da dette er forhold vi ikke har kjennskap til, eller kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen
ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

Anne Kathrine Sørensen

Vedlegg
Kopi styrets leder

ENQVIST
BOLIGFORVALTNING AS

Til seksjonseiere i Boligsameiet Marilunden

Vedlagt følger innkalling til ordinært årsmøte 2024.

Innkallingen inneholder bl.a. styrets årsrapport, regnskap for 2023 og budsjett for 2024. Vi håper at flest mulig leser innholdet og møter til ordinært årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å være med på årsmøtet med forslag-, tale- og stemmerett. Hver seksjon har én stemme. Seksjonseieres ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og uttale seg.

Seksjonseiere kan, hvis ønskelig, møte ved fullmektig. Fullmakt kan sendes direkte til forretningsfører på e-post, keranovic@enqvist.no, eller skrives ned på et ark som medbringes.
Det er viktig at fullmakten inneholder seksjonseiers navn, fullmektigens navn, hvilket møte den gjelder, samt at den dateres og signeres eller kommer fra eiers e-post.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få en bundet fullmakt, det vil si at man skriftlig instruerer fullmektigen i hvilket standpunkt hen skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent

Vel møtt!

Innkalling til ordinært årsmøte i Boligsameiet Marilunden

Ordinært årsmøte i
Boligsameiet Marilunden
Tid: 10. juni 2024, kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- Registrering av møtedeltakere og godkjenning av fullmakter
- Valg av møteleder og møtereferent
- Godkjenning av innkalling og saksliste
- Valg av minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Følgende saker skal behandles

1. Styrets årsrapport for 2023
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2023. Styrets honorar fremkommer i budsjett 2024
   Innkomne forslag:
4. Komplettering av elbil ladeanlegg
5. Budsjett 2024
6. Valg

Oslo, 31.05.24
på vegne av styret i Boligsameiet Marilunden

ENQVIST BOLIGFORVALTNING AS

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2023

1. STYRET
Styret har i perioden bestått av:
Styreleder Anders Holter Rapp

StyremedlemVictoria Brønn
StyremedlemMagnus Eckroll Wear

Varamedlem Trude Petersen

Varamedlem Kristine Øya

2. GENERELT
Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Boligforvaltning AS. Kontaktperson hos forretningsfører er Belmin Keranovic.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS .

3. GENERELT OM SAMEIET
Sameiet består av 22 seksjoner.

Boligsameiet Marilunden er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 815866282 og ligger i Oslo. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forsikring
Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA med forsikringsnummer 83860483.
Den enkelte seksjonseier bør tegne egen innboforsikring. Skader meldes direkte til forsikringsselskapet og styret skal informeres.

For å forebygge skader ønsker styret samtidig å minne om at seksjonseiere må sørge for rensing av sluk på balkonger og terrasser der det er aktuelt.

HMS
Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet, i henhold til internkontrollforskriften av 6. desember 1996. Boligselskapets internkontroll skal blant annet omfatte kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr mm. Boligselskapets forpliktelser følger av opplistingen av relevante regelverk i internkontrollens § 5 med underliggende forskrifter.

Brannsikringsutstyr
I henhold til forskrift om brannforebygging § 7 skal det være installert røykvarsler og brannslukkingsapparat eller brannslange i alle seksjonene og utstyret skal kontrolleres ved funksjonsprøve eller ettersyn. Eier har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer, og styret forutsetter at eier selv sørger for slik funksjonskontroll og slikt ettersyn som leverandørens anvisninger krever. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

4. EIERSKIFTER
3 seksjoner har skiftet eier i 2023.

5. STYRETS ARBEID I 2023
Styret har tatt en grundig gjennomgang av samtlige avtaler. Dette er for å endre de vi har vært missfornød med, men også for å redusere kostnadene i en vedvarende periode hvor økonomien er trang. Det er i tillegg brukt tid på tidligere saker som har dratt ut, slik som avtale med byhus og ferdigattest.

Fortsatt åpen sak:
Bygget vårt har fortsatt ikke ferdigattest grunnet en feil fra JM som ikke bygget sandfang for overvannshåndtering ved oppføring av bygget. Status akkurat nå, er at utførende graveentreprenør venter på tillatelse fra kommunen til å sette i gang arbeidene. Forsinkelsen nå skyldes visstnok at man venter på svar fra kommunen. Alt er selvsagt JMs ansvar, også økonomisk, og vi avventer nærmere beskjed om når arbeidene skal utføres.

Ellers har vi behandlet løpende henvendelser fra sameierne.

6. STØRRE VEDLIKEHOLDSARBEIDER
Det er funnet feil ved oppvarming av vei til garasjeanlegget, dette er ventet utbedret til høsten.

7. KOMMENTARER TIL REGNSKAP OG BUDSJETT
Årsregnskapet 2023
Årsregnskapet for 2023 er vedlagt innkallingen. For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Budsjett 2024
Styret har utarbeidet budsjett for sameiet for 2024. Budsjettet forutsetter endrede felleskostnader.

Oslo, den 30.05
Styret i Boligsameiet Marilunden

Resultatregnskap

Boligsameiet Marilunden

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Driftsinntekt. og driftskostn.				
Felleskostnader		1 000 914	1 000 856	953 196
Andre inntekter	2	251 179	252 000	224 307
Sum driftsinntekter		**1 252 093**	**1 252 856**	**1 177 503**
Styrehonorar		44 000	44 000	44 000
Andre personalkostnader	3	6 204	6 204	6 204
Kommunale avgifter		233 852	236 000	197 440
Vedlikehold	4	250 671	266 300	351 669
Kollektiv avtale TV/bredbånd		173 664	174 000	157 496
Driftskostnader	5	345 107	339 200	339 725
Honorarer	6	115 410	101 086	116 892
Forsikring		75 547	77 000	69 469
Andre kostnader	7	3 303	9 000	11 413
Sum driftskostnader		**1 247 758**	**1 252 790**	**1 294 309**
Driftsresultat		**4 335**	**66**	**-116 806**
Finansinntk. og finanskostn.				
Finansinntekter	8	7 592	0	7 524
Finanskostnader		215	0	0
Netto finansresultat		**7 377**	**0**	**7 524**
Årets resultat		**11 712**	**66**	**-109 282**
Overføringer				
Overført annen egenkapital		11 712	0	-109 282
Sum overføringer		**11 712**	**0**	**-109 282**

Balanse

Boligsameiet Marilunden

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		0	9
Andre fordringer	9	182 895	150 454
Bankinnskudd mv.	10	313 664	368 281
Sum omløpsmidler		**496 559**	**518 744**
Sum eiendeler		**496 559**	**518 744**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital		376 837	365 125
Sum egenkapital	**11**	**376 837**	**365 125**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		30 231	12 074
Leverandørgjeld		54 753	49 400
Påløpte kostnader		34 739	49 948
Annen kortsiktig gjeld		0	42 197
Sum kortsiktig gjeld		**119 722**	**153 619**
Sum gjeld		**119 722**	**153 619**
Sum egenkapital og gjeld		**496 559**	**518 744**

OSLO, 31.12.2023
Styret for Boligsameiet Marilunden

Anders Holter Rapp	Magnus Eckroll Wear	Victoria Brønn
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt
Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt.
Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler
Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Garasje	54 000	54 000	43 200
Garasje byhus	24 000	24 000	19 200
Kabel-TV og internett	173 179	174 000	160 872
Andre inntekter	0	0	1 035
Sum	**251 179**	**252 000**	**224 307**

Note 3 Andre personalkostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204	6 204
Sum	**6 204**	**6 204**	**6 204**

Selskapet har ingen ansatte. Det er ikke gitt lån til styremedlemmer. Styrehonoraret kostnadsføres i det år det blir vedtatt.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Vedlikehold bygning utv.	0	10 000	15 188
Vedlikehold utearealer	2 589	5 000	9 270
Vedlikehold og drift heis	70 105	44 000	109 643
Vedl. nøkler, låser, skilt	3 183	0	0
Vedlikehold VVS	49 303	47 300	86 513
Vedlikehold elektro	10 610	5 000	4 118
Lyspærer, lysrør etc.	0	8 000	0
Vedlikehold garasjeanlegg	11 750	15 000	14 000
Vedl.hold ventilasjon	87 941	90 000	118 184
Vedl.hold ventilasjon – byhus*	-11 893	0	-10 872
Brannsikkerhet, sprinkling	27 083	25 000	5 625
Diverse vedlikehold	0	17 000	0
Sum	**250 671**	**266 300**	**351 669**

*Vedlikehold ventilasjon byhus er ført på egen konto i regnskapet for å vise andelen byhusene er viderefakturert for service og filterskift ventilasjon, se også note 12.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Strøm 68473	221 731	230 000	230 808
Andel strøm byhus	-25 228	-30 000	-30 977
Strøm elbil lading	-43 825	-40 000	-47 951
Renhold/matteleie	55 473	52 000	66 690
Vaktmestertjenester	107 500	110 000	105 000
Vaktmestertjenester ekstra	29 220	17 000	16 156
Porto	236	200	0
Sum	**345 107**	**339 200**	**339 725**

*Andel strøm byhus er ført på egen konto for å vise hvor mye byhusene er fakturert for strøm i 2023, se også note 12.

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Revisjon	11 625	11 500	11 000
Forretningsførsel	56 883	56 883	53 560
Ekstra forretningsførsel	7 475	1 300	1 287
Beboerportal	1 403	1 403	1 320
Honorar juridisk bistand	38 025	30 000	49 725
Sum	**115 410**	**101 086**	**116 892**

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Styre- og årsmøter	0	0	3 764
Bankomkostninger	3 225	4 000	2 665
Diverse kostnader	70	5 000	4 984
Øreavrunding	8	0	0
Sum	**3 303**	**9 000**	**11 413**

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
Andre finansinntekter	7 592	0	7 524
Sum	**7 592**	**0**	**7 524**

Andre finansinntekter gjelder kundeutbytte fra Gjensidige.

Note 9 Andre fordringer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Avregning byhus*	11 067	-2 580
Avregning strøm elbil*	25 500	14 372
Forskuddsbetalte kostnader	111 347	103 681
Tilkobling elbil ladesentral	34 980	34 980
Sum	**182 895**	**150 454**

*Avregning byhus og avregning strøm elbil er avsatt i regnskapet 2023 og blir fakturert i 2024.

Note 10 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Boligbanken 9666.01.43421	313 664	368 281
Sum	**313 664**	**368 281**

Note 11 Egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01.	365 125	474 406
Overført årets resultat	11 712	-109 282
Egenkapital 31.12.	**376 837**	**365 125**

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte seksjonseier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte seksjonseier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 12 Kostnadsfordeling med byhusene

	Regnskap 2023	Kommentarer
Garasje byhus	24 000	*Byhus betaler dobbel garasjeleie, faktureres månedlig*
Kabel-TV/internett byhus	26 648	*Faktureres månedlig, reguleres halvårlig iht. faktisk kostnad*
Avregnet kostnader byhus 2023	67 657	*Se under*
Sum inntekter	**118 305**	
Komm. avg. Renovasjon - byhus	26 624	*Felles renovasjon, fordelt etter brøk*
Andel strøm byhus	25 228	*Andel strøm byhus er avregnet iht. forbruk uten individuelle målinger fordelt på 4 byhus. Strømforbruk for nov. og des. 2022 er med i avregning for 1. halvår 2023.*
Ekstraarbeid forretningsfører	3 912	*Ekstraarbeid forretningsfører ifm avregninger byhus*
Vedl.hold ventilasjon - byhus	11 893	*Service ventilasjon og filterskift byhus*
Sum kostnader til avregning	**67 657**	*Avregnes og viderefaktureres halvårlig*
7690 Kabel-TV	26 717	*Abb.pris fra leverandør*
Sum kostnader	**94 374**	
Resultat	**23 931**	

Dette beløpet er ment å dekke direkte kostnader garasjeanlegget, og indirekte kostnader i garasjekjeller/bodområder, slik som forsikring, andel vaktmester m.v. for de fire næringsseksjonene.

Avregning byhus pr 31.12.	**11 067**	Avregning for 1. og 2. halvår 2023 er ikke fakturert pr. 31.12. De blir fakturert i 2024.

Byhusene innbetaler et månedlig akontobeløp for andel strøm og renovasjon. Dette blir avregnet halvårlig.

Akonto strøm byhus	33 600	kr 700 pr mnd x 4 byhus x 12 mnd
Akonto renovasjon byhus	22 992	kr 479 pr mnd x 4 byhus x 12 mnd

Disponible midler

	Regnskap 2023
A. Disponible midler 01.01	365 125
B. Endring disponible midler	
Årets resultat	11 712
C. Disponible midler 31.12	**376 837**
Årets endringer disponible midler	11 712
Spesifikasjon av disponible midler	
Omløpsmidler	496 559
- Kortsiktig gjeld	-119 722
Disponible midler 31.12.	**376 837**

SAK 4. Komplettering av Elbil ladeanlegget

Forslagsstiller: Stein Westerheim & Mohammed Wahab
Flertallskrav: Alminnelig flertall

Bakgrunn for sak:
Ladeanlegget til bygget er begrenset og muligens utdatert.

Forslag til vedtak:
Foreslår at Sameiet går for klargjøring av kommunikasjonskabel til alle P-plassene som ikke har lader.
Kostnadene fordeles på disse plassene etter hvert som de kobles til eksisterende ladesentral som er fullbestykket med målemoduler.

Styrets innstilling:
Ønsker å finne en løsning som sameiet er fornøyd med. Dette er det Stein og Mohammed har kommet frem til.

Budsjett Boligsameiet Marilunden for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
Driftsinntekt. og driftskostn.			
3600	Felleskostnader	1 101 064	1 000 914
Felleskostnader		**1 101 064**	**1 000 914**
3630	Garasje	54 000	54 000
3631	Garasje byhus	24 000	24 000
3763	Kabel-TV og internett	174 000	173 179
Andre inntekter		**252 000**	**251 179**
Sum driftsinntekter		**1 353 064**	**1 252 093**
5330	Styrehonorar	44 000	44 000
Styrehonorar		**44 000**	**44 000**
5400	Arbeidsgiveravgift	6 204	6 204
Andre personalkostnader		**6 204**	**6 204**
6320	Kommunale avgifter - renovasjon	146 601	122 167
6321	Kommunale Avgifter - Vann	165 970	138 309
6322	Komm. avg. renovasjon - andel byhus	-31 687	-26 624
Kommunale avgifter		**280 884**	**233 852**
6600	Vedlikehold bygning utv.	10 000	0
6605	Vedlikehold utearealer	5 000	2 589
6612	Vedlikehold og drift heis	71 340	70 105
6615	Vedl. nøkler, låser, skilt m.m.	0	3 183
6620	Vedlikehold VVS	47 300	49 303
6625	Vedlikehold elektro	5 000	10 610
6626	Lyspærer, lysrør etc.	8 000	0
6630	Vedlikehold garasjeanlegg	15 000	11 750
6640	Vedl.hold ventilasjon	50 000	87 941
6641	Vedl.hold ventilasjon - andel byhus	0	-11 893
6642	Brannsikkerhet, sprinkling m.m.	30 000	27 083
6690	Diverse vedlikehold	17 000	0
Vedlikehold		**258 640**	**250 671**
7690	Kabel-TV og internett	174 000	173 664
Kollektiv avtale TV/bredbånd		**174 000**	**173 664**
6340	Strøm 68473	230 000	221 731
6341	Andel strøm byhus	-30 153	-25 228
6342	Strøm elbil lading	-36 650	-43 825
6360	Renhold/matteleie	52 000	55 473
6785	Vaktmestertjenester	110 250	107 500
6786	Vaktmestertjenester ekstra	26 000	29 220
6940	Porto	200	236
Driftskostnader		**351 647**	**345 107**
6700	Revisjon	12 206	11 625

Budsjett Boligsameiet Marilunden for 2024

		Budsjett 2024	Regnskap 2023
6710	Forretningsførsel	59 727	56 883
6711	Ekstra forretningsførsel	10 000	7 475
6715	Beboerportal	1 473	1 403
6725	Honorar juridisk bistand	30 000	38 025
Honorarer		**113 406**	**115 410**
7500	Forsikringspremie	86 097	75 547
Forsikring		**86 097**	**75 547**
7770	Bankomkostninger	4 000	3 225
7790	Diverse kostnader	5 000	70
7797	Øreavrunding	0	8
Andre kostnader		**9 000**	**3 303**
Sum driftskostnader		**1 323 878**	**1 247 758**
Driftsresultat		**29 186**	**4 335**
Finansinntk. og finanskostn.			
8070	Andre finansinntekter	0	7 592
Finansinntekter		**0**	**7 592**
8150	Renter leverandører	0	215
Finanskostnader		**0**	**215**
Netto finansresultat		**0**	**7 377**
Årets resultat		**29 186**	**11 712**

SAK 5 Valg av styre

Følgende er på valg:

Styremedlem Magnus Eckrol Wear er på valg.

Varamedlem Kristine Øya er på valg.

Følgende kandidater er innstilt som nye styremedlemmer:

Det vil bli presentert kandidater på årsmøtet.

PROTOKOLL

Det ble avholdt ordinært sameiermøte i
Boligsameiet Marilunden
Tid: 10.06.2024 kl. 18:00
Sted: Microsoft Teams

Konstituering

- 9 seksjoner var representert, hvorav 1 seksjon med fullmakt.
  Fullmakten ble referert og godkjent.
- Karl Arne Enqvist ble valgt som møteleder og referent.
- Innkalling og saksliste ble godkjent uten merknader.
- Anders Holter Rapp ble valgt til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Møtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet

1. **Styrets årsrapport for 2023**
   Årsrapporten var vedlagt innkallingen. Rapporten ble gjennomgått, kommentert og spørsmål ble besvart. Årsmøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

   Årsmøtet tar styrets årsrapport til orientering.

2. **Årsregnskap og revisjonsberetning for 2023**
   Årsregnskapet var vedlagt innkallingen. Regnskapet ble gjennomgått og spørsmål ble besvart. Revisjonsberetningen var ikke sendt ut med innkallingen og ble ikke fremlagt på møtet. Årsmøtet fattet følgende vedtak:

   Regnskapene som viser et årsresultat på kr 11.712, - og en sum egenkapital kr 376.837, - fastsettes som sameiets regnskaper for 2024 forutsatt at revisjonsberetningen er "ren".

   Revisjonsberetningen sendes ut til seksjonseierne sammen med protokollen fra årsmøtet.

3. **Fastsettelse av styrets honorar for 2023.**
   Det foreslås i budsjettet at styrets honorar for 2023 fastsettes til kr 44.000,-. Årsmøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

   Styrets honorar fastsettes til kr 44.000, -. Styrets fordeler selv honoraret.

4. **Komplettering av elbil-ladeanlegget**
   Styret fremla sak med forslag til komplettering av ladeanlegget for elbiler. Saken ble redegjort for av styreleder og en av seksjonseierne og deretter debattert. Årsmøtet fattet følgende enstemmige vedtak:

Årsmøtet gir styret fullmakt til å utrede og foreslå utvidelse av ladeanlegget for el-bil. Styret legger frem et forslag til teknisk løsning med kostander og eventuell kostnads-fordeling som sendes seksjonseierne for uttalelse med en frist for tilbakemeldinger.

5. Budsjett for 2024

Budsjettet var utsendt på forhånd. Det ble debattert og påpekt at kostnadsreduksjoner som resultat av nye leveringsavtaler ikke er innarbeidet i budsjettet og derfor er det grunn til å tro at resultatet blir bedre enn budsjettert resultat. Årsmøtet fattet følgende vedtak:

Årsmøtet tar det fremlagte budsjettet for 2024 til orientering.

6. Valg

Det er et styremedlem og ett varamedlem som er på valg. Valgkomiteen lan frem følgende forslag:

Som nytt styremedlem etter Magnus Eckroll Wear forslås Beate Triantafilidis som styremedlem for 2 år.

Som nytt varamedlem etter Kristine Øya foreslås Eilin Dalby som varamedlem for 2 år.

Alle valgene var enstemmige.

Etter valget består styret av følgende:

Styreleder	Anders Holter Rapp	-	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Victoria Brønn	-	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem	Beate Triantafilidis..	-	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem	Trude Pedersen	-	valgt for 2 år i 2023
Varamedlem	Eilin Dalby	-	valgt for 2 år i 2024

Årsmøtet valgte følgende valgkomité for 2 år fra 2024:

Margrethe Lied
Sturla Strandly

o o 0 o o

Det forelå ingen andre saker til behandling og møtet ble hevet ca kl 1925.

Oslo, den 10 juni 2024

Karl Arne Enqvist
møteleder

Anders Holter Rapp
seksjonseier

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET MARILUNDEN

Vedtatt i konstituerende sameiermøte den 21.05.2015 i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.
Sist endret i ordinært sameiermøte 25.05.2023.

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Marilunden, og har gårdsnummer 221 og bruksnummer 155 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 30.07.2015.

Sameiet består av 22 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 30.07.2015. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA (eksklusive balkonger).

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Hver av Boligseksjonene består av:
- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod(er) som tilleggsdel
- Garasjeplass(er) som tilleggsdel

Hver næringsseksjon består av:
- Garasjeplass med bod som tilleggsdel

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver boligseksjon og næringsseksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

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

2. 2 Rettslig rådighet over seksjonen
Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2. 3. 1 Bruksenhetene og fellesarealer
Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd skriftlig godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en seksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemning kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn. Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2. 3. 2 Husdyrhold
Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere.

2. 3. 3 Midlertidig bruksrett til fellesareal
Det kan vedtektsfestes at seksjonseiere skal ha en midlertidig enerett til bruk av deler av fellesarealene. Eneretten innebærer at andre seksjonseiere ikke har disposisjonsrett over arealet. Varigheten av bruksretten kan vedtektsfestes. Er ikke bruksretten gjort tidsbegrenset i vedtektene, gjelder den inntil årsmøtet vedtar som vedtektsendring at den skal opphøre. Varigheten kan maksimalt være på 30 år.

2.3.4 Tilrettelagte parkeringsplasser
Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til tilrettelagt plass mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Alle kostnader ved et slikt bytte skal bæres av den som krever å få byttet gjennomført.
Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten.

3. VEDLIKEHOLD

3. 1 Bruksenhetene
Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fukstsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmer, herunder dør til bod, terrassedør, samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre seksjonseiere.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere seksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.Det samme gjelder utskiftning av sluk.

4. FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte seksjonseier forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp fastsatt av styret. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal betale til fondet innkreves samtidig med den månedlige betalingen til dekning av felleskostnader.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet fremgår av vedtektene. Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

Kostnader som fra leverandøren faktureres med stykkpris, skal faktureres med samme beløp/like beløp for alle tilknyttede seksjoner. Dette gjelder blant annet kostnader til "grunnpakke" Kabel-TV/internett. Felleskostnader for garasjeplass fordeles med likt beløp pr plass.

Seksjon 23, 24, 25 og 26 betaler det dobbelte av det de øvrige eierne av garasjeplasser til enhver tid betaler.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

6. ÅRSMØTET

6. 1 Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Næringsseksjonene har ikke stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

6. 2 Innkalling til årsmøte

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling kan skje elektronisk.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsrapport og regnskap sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøte ikke innkalt, kan en seksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsrapport.
- Styrets regnskapsoversikt og revisjonsberetning for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Valg av styre- og varamedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Møteledelse

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

6.4.2 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver boligseksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

6.4.3 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet

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

6.4.4 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

6.4.5 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

6.4.6 Protokoll

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

7. STYRET

7. 1 Sameiet skal ha et styre bestående av tre medlemmer og 2 varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være seksjonseiere, men må være myndig. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av årsmøtet.

7. 2 Styrets oppgaver og myndighet

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

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

7. 3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

9. SEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 og vedtektenes punkt 5 anvend

10. MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

11. FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner §39.

12. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 62 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

13. FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.
Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

14. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Sameiet skal ha registrert eller statsautorisert revisor.
Sameiets revisor velges av årsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

16. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av16.juni 2017 nr. 65



Husordensregler for sameiet Marilunden

Vedtatt på ordinært sameiermøte 7. april 2016, sist endret på ordinært årsmøte 16.04.18

Formål

Husordensreglene for sameiet Marilunden har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, samt sikre god behandling av eiendommen.

Generelt gjelder sameiets vedtekter og lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Orden og bruk av fellesarealene

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området holdes ryddig og pent.

Hage, trappeoppganger, heiser, korridorer og fellesrom må ikke benyttes til gjenstander som tilhører den enkelte beboer. Det er på grunn av brannfare behov for frie rømningsveier og av trivselshensyn ikke tillatt å hensette personlige eiendeler i fellesarealene. Dette gjelder også garasje og bodrommene utenom bodene.

Sykler skal settes i sykkelstativ i garasjekjeller eller i sykkelstativene som er montert flere steder rundt bygget. Barnevogner kan hensettes under trappeoppgang og andre steder de ikke hindrer fri ferdsel.

Hver beboer må påse at inngangsdører og dører til fellesrom, kjeller, bodrom, o.l. er låst.

Balkonger og hage må benyttes på en slik måte at virksomheten ikke virker sjenerende for andre beboere, f.eks. med hensyn til støy, risting av tepper, grilling, m.m. Bruk av kullgrill er forbudt.

Det er ikke tillatt å røyke på sameiets innendørs fellesareal.

Parkering i garasjeanlegget er kun tillatt på oppmerkede plasser.

Lading av el-biler skal kun gjøres via installerte ladestasjoner på oppmerkede plasser. Lading av el-bil med hyttelader via fellesarealets kontakter kan gis anledning til ved særskilte tilfeller godkjent av styret på forhånd etter skriftlig søknad.

Orden og bruk av leilighet

Det skal være ro i sameiet mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Unntak fra dette kan skje i spesielle tilfeller, men naboene skal da varsles på forhånd. Den enkelte oppfordres til å ta alminnelig hensyn til naboene.

Arbeid med vedlikehold og utbedringer av leilighetene skal, så langt det er praktisk mulig, foregå på dagtid. Vis hensyn.

Dyrehold

Opphold av hund må skje under eiers kontroll og i bånd. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene.

Søppel/avfall

Alt husholdningsavfall skal kildesorteres og pakkes godt inn før det kastes i avfallskontainerne ved Maridalsveien 149. Papiravfall kastes i egen, merket, kontainer.

Flasker/glass og metall skal kastes i de kommunale igloene. Den nærmeste er plassert nedenfor barnehagen i Maridalsveien.

Større gjenstander og farlig avfall/spesialavfall skal ikke hensettes ved søppelkontainerne, men leveres til en av kommunens gjenbruksstasjoner. Det finnes en mini-gjenbruksstasjon i Bentsebrugata 11c og en annen i Sandakerveien 33. Levering her er gratis for privatkunder.

Ansvar

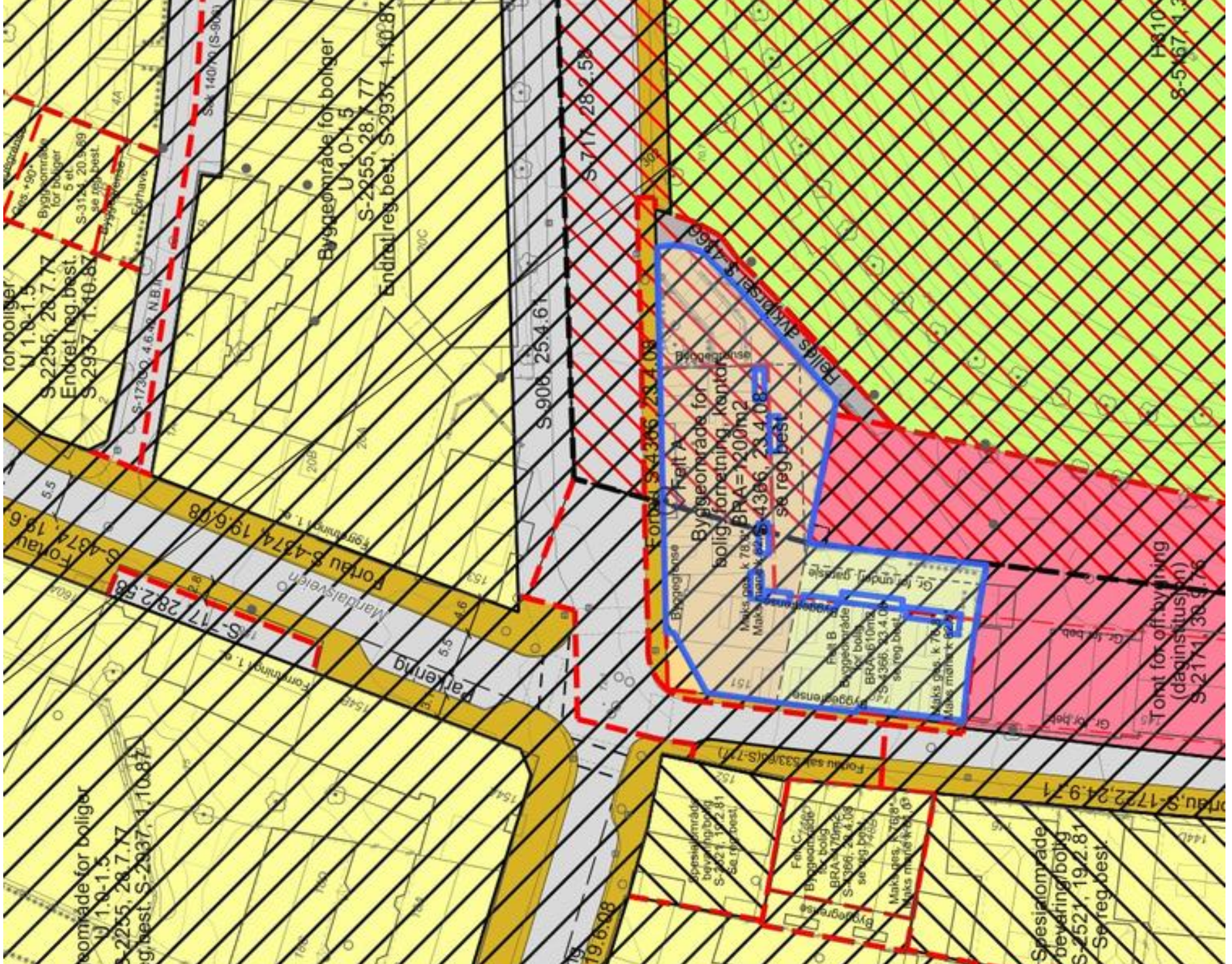
Beboere er ansvarlig for skader de påfører eiendommen. Beboeren plikter å informere styret dersom dette skulle inntreffe.

Klager

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene må skje skriftlig. E-post-adresse: styret.marilunden@gmail.com

Annet

Meldinger fra styret ved informasjonsskriv eller oppslag har samme gyldighet som husordensreglene.


Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best.
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
S-908 25.4.67
S-711 28.2.58
Forbud S-4366 23.4.08
Felt A
Byggeområde for boliger/forretning, kontor
BRA=1200m2
S-4366, 23.4.08
se reg.best
Fellds avkjørsel S-4366
Byggegrense
Felt B
Byggeområde for boliger
BRA=610m2
S-4366, 23.4.08
se reg.best
Tomt for off.overføring
(dagsinstitusjon)
S-2174, 30.9.76
Spesialområde bevaring/bolig
S-2521, 19.2.81
Se reg.best.
Forbud S-4374 19.6.08
Forbud S-1722 24.9.71
Fortau
Kjørefelt
Gr. for bebyggelse

Oslo

S-4366

Endret reguleringsplan med reg.best for Maridalsveien 148, 149 og 151, samt del av gnr. 221, bnr. 143 som omreguleres til byggeomr. -bolig, forretning, kontor, fellesområde- felles avkjørsel og offentlig trafikkområde - fortau.

Vedtaksdato: 23.04.2008

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411800

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200411800

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: MARIDALSVEIEN 148, 149 OG 151
gnr. 221, bnr. 154, 155 og 156, samt del av gnr. 221, bnr. 143 og veigrunn.

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kartnr. OP2-200411800 og datert 16.03.2005 og revidert 11.06.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig (Felt B og C)
- Byggeområde for bolig, forretning, kontor (Felt A)
- Regulering i flere nivå: Byggeområde for bolig, forretning, kontor over offentlig trafikkområde, fortau
- Fellesområde – felles avkjørsel
- Offentlig trafikkområde - fortau

§ 3. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta. Planen skal vise opparbeidet tomt. Det skal sikres tilstrekkelig jorddekke over garasjeanlegg til vekstgrunnlag for et grøntanlegg. Planen skal vise håndtering av overflatevann og takvann ved bruk av lokal fordrøyning. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet for de enkelte felt i henhold til godkjent plan før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 4. Krav til uteoppholdsareal
Planområdet skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende 20 % av bruksarealet for bolig.
Felt A: MUA=180 m²
Felt B: MUA=122 m²
Felt C: MUA= 95 m²

§ 5. Utnyttelse
Felt A:
Maksimal tillatt bruksareal skal ikke overstige 1200 m² BRA. Maksimalt tillatt areal til forretning/kontor skal ikke overstige 400 m² BRA.
Felt B:
Maksimal tillatt bruksareal skal ikke overstige 610 m² BRA.
Felt C:
Maksimal tillatt bruksareal skal ikke overstige 470 m² BRA.

Arealer under terreng beregnes med 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, 50 % der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mellom 0,5 og 1,5 meter og med 100 % der avstanden er over 1,5 meter.

§ 6. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de viste byggegrenser og høyder på plankartet.
Balkonger og karnapper tillates ikke mot gate.
Bygg på felt A ved krysset mellom Maridalsveien og Arendalsgata, tillates utkraget over skrått hjørne i første etasje. Utkraget bygningsdel skal ha minst 5,5 meter fri høyde over gategrunn.
Byggehøyden skal tilsvare maksimalt 2 etasjer med saltak og utnyttbart loft.

§ 7. Utforming
Bygningene skal tilpasses det bevaringsverdige miljø. Bebyggelsen skal utføres med saltak. Arker, takoppløft og terrasser skal være begrenset i bredde og utføres som oppdelte, mindre volum. Sammenlagt lengdeutstrekning for slike elementer kan ikke overstige 1/3 av takets totale lengde. Maksimal mønehøyde for arker, skal ligge 1 m under maksimal mønehøyde.
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg o.l. skal integreres i den arkitektoniske utformingen.
Byantivkaren skal få anledning til å uttale seg til byggesøknaden før det gis rammetillatelse.
Det tillates lokalisert forretninger/kontor i 1. etasje av bebyggelsen på felt A. Næringsdelen skal ha atkomst atskilt fra boligdelen.

Leilighetsfordelingen skal beregnes sammenlagt for alle felt, og skal tilsvare
Maks 30 % 40-50 m²
Min 40 %50-75 m²
Min 30 %75 m² eller større

Ensidig orienterte leiligheter mot nord/nordøst tillates ikke.

§ 8. Felles avkjørsel
Felles avkjørsel for Gnr. 221, bnr. 156, 155, 148 samt 270, vises på plankartet.

§ 9. Parkering og varelevering
Parkering skal anordnes i felles parkeringsanlegg under terreng for alle tre felt. Parkeringsdekningen for boliger skal være i henhold til enhver tid gjeldende norm. For næring tillates inntil 2 biloppstillingsplasser. 2 % av parkeringsplassene skal tilrettelegges for funksjonshemmede.
Varelevering tillates fra Arendalsgata innenfor et område langs eiendommen som holder minimum 20 m avstand til felles avkjørsel.

§ 10. Miljøhensyn, støy og forurensing
Før det gis midlertidig brukstillatelse skal det innhentes støymåling på utearealene. Eventuelle støytiltak skal utføres i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, tabell 2, eller senere retningslinjer som erstatter denne. Støytiltak skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis.
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutførelse og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann; både takvann, overflatevann og drensvann ved søknad om rammetillatelse.

§ 11. Rekkefølgebestemmelser
Felles avkjørsel skal være ferdig før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første byggetrinn.
Felles parkeringsanlegg skal være ferdig opparbeidet i første byggetrinn, men tillates utført i etapper slik at parkeringsbehovet dekkes for hvert aktuelle byggetrinn.
Fortau skal være ferdig opparbeidet langs eiendomsgrense av det aktuelle felt innen det gis midlertidig brukstillatelse for det tilsvarende felt.

Oslo

S-5058

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg

Vedtaksdato: 13.11.2019
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201708944
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 31 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-5058
13.11.2019

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud bem.

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo – Huseby vannbehandlingsanlegg

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering for gnr./bnr. 29/4 m.fl.

20 plankart merket UTI-201708944, datert 29.01.2019 og revidert 26.06.19 og 20.09.2019.

Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for etablering av nytt vannbehandlingsanlegg og overføringstunneler for vannforsyning med tilhørende anlegg og konstruksjoner.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt ved infiltrasjon i grunnen eller ledes frem til nærmeste resipient, og skal fortrinnsvis håndteres i åpne løsninger. Overvann som ledes til resipient skal ha god vannkvalitet. Overvann fra anleggsvirksomhet skal renses.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Støy i anleggsfasen

For støy i anleggsfase skal den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «øvrig industri» legges til grunn. For støynivå på natt skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift benyttes. Veileder M-128, kapittel 4 og 9.9 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

Helseetaten vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriften §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriften § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14.

Dispensasjon og godkjenning skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene:

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.
b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.
c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.
d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.
e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442.
f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442, tabell 6. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For støy i driftsfase skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442, tabell 3, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Vibrasjoner

For vibrasjoner og påvirkning fra anleggsvirksomhet på boligbygninger og andre vibrasjonsfølsomme bygninger skal følgende maksimale rammer legges til grunn:

Tabell 1: Grenseverdier for vibrasjoner hentet fra NS8141 (noe forenklet)

Bygning	Antatt fundamentering/grunnforhold	Vibrasjonsgrense (vertikal svingehastighet v) (mm/s)	
		Avstand 5-30 m	Avstand > 30 m
Næringsbygg og boliger i normal tilstand	Grunnmur eller plate på sand, grus, silt, leire	20	15
	Grunnmur på fast morene, sprengstein	30	25
	Grunnmur eller peler/pilarer til fast berg evt. tynt avrettingslag over berg	50	50
Transformatorer med tilbehør	All fundamentering	20	20
Høyspentmaster	All fundamentering	30	50
Høyspentmaste-vanger	All fundamentering	20	50

For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg innsendes utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som uteoppholdsareal for nye vannforsyningsanlegg. Planen skal vise/dokumentere: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal, parkeringsareal for sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær, beplantning og grønne vegetasjonsflater.

Utomhusplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen senest 6 måneder etter at det er gitt midlertidig brukstillatelse. Utomhusplan for driftsbygg (felt A1) skal forelegges Byantikvaren. Byantikvarens uttalelse skal følge søknad om rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anleggsfasen. Anleggsfasen skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, samt unngå senkning av grunnvannstand og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser/gjennomføring.
b) Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.
c) Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.
d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.
e) Planlagte tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.
f) Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen, jf. punkt 5 Midlertidig anlegg- og riggområde.
g) Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.
h) Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.
i) Beskrivelse av hvordan hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas i anleggsfasen og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

j) Håndtering av støy, vibrasjoner og luftforurensning og forurensning av grunn med beskrivelse av avbøtende tiltak. Det utarbeides en egen beredskapsplan for håndtering av uventet grunnforurensning i hele planområdet.
k) Nødvending omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.
l) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann.
m) Hvordan anleggsarbeider og anleggstrafikk påvirker friområder og tilliggende rekreasjonsarealer.

Planen for anleggs- og riggområder skal oversendes Statens vegvesen og kommunal veimyndighet for uttalelse.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging/kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering og energibruk i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget. I anleggs- og riggområder som drenerer til Mærradalsbekken, Makrellbekken eller Akerselva skal det gjennomføres nødvendige beredskapstiltak for å redusere risiko for utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i planen.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Ved etablering av tiltak som gir vesentlig nær- eller fjernvirkning skal det senest ved søknad om rammetillatelse utarbeides perspektivillustrasjoner eller annet materiale som i nødvendig grad belyser tiltakets visuelle virkninger.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for reetablering av Husebybakken Skipark.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg innenfor planområdet skal det foreligge plan for nødvendige støyskjermingstiltak. Krav til plan for nødvendige støytiltak faller bort dersom det dokumenteres at grenseverdier for støy vil overholdes.

Sammen med søknad om rammetillatelse til omlegging av gang- og sykkelvei langs Sørkedalsveien skal det foreligge byggeplan for tiltakene som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten og Statens vegvesen.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak som berører forvaltningsinteressene til Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS og Statens vegvesen, skal det foreligge uttalelse fra disse.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A6, A7

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A6 og A7 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5

2.2.1.1 Arealbruk

I felt A1 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A2–A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt A1–A5 er inntil %-BYA= 80.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart. Mindre anlegg og konstruksjoner, som støttemurer, gjerder etc. tillates etablert utenfor byggegrense. Der det ikke er angitt byggegrense, går byggegrense i formålsgrense.

2.2.1.4 Høyder

Felt A1

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner (tunnelportal) er kote +148. Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +150. Tillatt maksimal høyde for tekniske anlegg på tak er kote +152.

Felt A2

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +158.

Felt A3

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +67.

Felt A4

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +83.

Felt A5

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +31.

2.2.1.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1 skal gis en utforming som er tilpasset naturgitte og menneskeskapte omgivelser. Det skal legges vekt på å dempe fjernvirkning ved bruk av estetiske virkemidler og beplantning. Med estetiske virkemidler menes materialbruk og fargebruk på byggets fasade. Materialbruk for portalers eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein.

Nærområdets landskap/terreng skal være førende ved plassering av bebyggelse, slik at bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utearealene skal være godt forankret til stedet gjennom god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon. Takene skal behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske installasjoner som ventilasjon og eksosavkast skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Solceller på tak og fasader tillates. Reflekterende takflater tillates ikke, med unntak av solceller.

For å redusere visuelle nær- og fjernvirkninger av installasjoner i felt A2 skal stedets omgivelser være førende for material- og fargevalg. Farge- og materialvalg for gjerder skal også tilpasses stedets omgivelser.

Materialbruk for tunnelportalenes eksteriør skal i hovedsak være betong og/eller naturstein i felt A3, A4 og A5. Konstruksjonene tilpasses terrenget i størst mulig grad, og tilbakefylling av masser tilpasses konstruksjon og terreng.

2.2.1.6 Avkjørsel

Atkomst til felt A1 er via felt KV1. Atkomst til felt A2, A3, A4 og A5 tillates for drift og vedlikehold.

2.2.1.7 Parkering

For bebyggelse i felt A1 skal det etableres minimum 20 sykkelparkeringsplasser og maksimum 20 bilparkeringsplasser. Sykkelparkeringsplasser skal være i garasjeanlegg eller under tak, med låsemulighet og i nærhet av bebyggelsens inngangsparti. Det tillates ikke permanent bilparkeringsareal på terreng.

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

3.1 Vertikalnivå 1

3.1.1 Kjørevei, felt KV3

3.1.1.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål.

3.2 Vertikalnivå 2

3.2.1 Kjørevei, felt KV1, f_KV2

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke og i henhold til Oslo kommunes gate og veinormal.

Felt KV1 skal utformes som avkjørsel.

Felt f_KV2 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

3.3 Gang- og sykkelvei

3.3.1 Arealbruk

Det kan oppføres anlegg og konstruksjoner, herunder støttemurer, for gang- og sykkelveiformål.

3.3.2 Utforming

Gang- og sykkelvei skal ha bredde fem meter (tre + to), utføres med fast dekke og være gjennomgående gjennom avkjørsel.

3.3.3 Eierskap

Gang- og sykkelvei er offentlig.

3.4 Annen veggrunn – grøntareal, felt o_VG1, o_VG2, f_VG3

3.4.1 Arealbruk

I felt o_VG1, o_VG2 og f_VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til vegformålet, herunder støttemurer, belysning, overvannshåndtering og areal for tilknytning til gangfelt, sykkelveg og fortau. Arealer regulert som annen veggrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes, steinsettes eller opparbeides på en annen parkmessig måte.

3.4.2 Eierskap

Felt o_VG1 og o_VG2 er offentlig. Felt f_VG3 er felles for gnr./bnr. 47/251, 47/355 og senere utskilte eiendommer.

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

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

4.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres med mindre noe annet fremgår av denne planen.

4.2 Andre sikringssoner – vannforsyningsanlegg H190

4.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep under kote +100 i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

4.2.2 Felt H190_2

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

Det tillates innenfor sikringssonen rydding av vegetasjon i en sone på fire meter rundt felt A1 og A2.

4.2.3 Felt H190_3, H190_4

Det tillates sikringstiltak for tunnel som f.eks. bolting og injisering.

4.3 Faresone for høyspenningsanlegg H370

4.3.1 Felt H370_1

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

4.3.2 Felt H370_2-3

Det tillates ikke gjennomført søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak i grunnen, med mindre disse på forhånd er avklart med netteier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

5 Bestemmelsesområde

5.1 BG #1–6 (anleggs- og riggområde)

Innenfor bestemmelsesområde #1–6 er det tillatt med anleggs- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, renseanlegg for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer, støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anleggs- og riggområdet.

Dersom ikke annet fremgår av denne plan, skal alle områder hvor det er utført anlegg, eller som er benyttet i anleggsvirksomheten, senest ett år etter at tiltaket er avsluttet/satt i drift, være tilbakeført til opprinnelig tilstand eller istandsettes i henhold til utomhusplan/landskapsplan/ byggeplan, jf. punkt 1.4. Utomhusplaner/landskapsplaner skal vise hvordan området skal fremstå etter at anlegget er avsluttet. Disse skal vise veier, terrengutforming, beplantning, gangarealer/stier, eventuelt sambruk med videre.

Innenfor #1 tillates plassering av lekter for massetransport, men anleggsaktiviteten skal ikke medføre at atkomst til Sollerud småbåthavn blokkeres.

Innenfor# 1 og #2 tillates det å legge om gangveier og lysløyper som skal være åpne for bruk i hele anleggsperioden. Etter endt anleggsaktivitet skal terrenget tilbakestilles. Matjord på Husebyjordet legges tilbake.

Innenfor #2 skal eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket fremgå av plan for anleggs- og riggområder pkt. g. Øvrige trær beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden.

Innenfor #4 skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Innenfor #5 skal asketreet i almelunden og trerekke langs Søsterhjemmet bevares og rotsoner sikres. Riggfunksjoner skal plasseres slik at øvrige trær med rotsoner ikke skades. Eventuelle trær som må felles for å gjennomføre tiltaket skal fremgå av plan for anlegg og riggområder pkt. g. Trær som skal bevares må beskyttes med byggegjerder, eventuelt matter, i anleggsperioden. Dette gjelder også for trær med rotsone som ligger i randsonen mot byggeområdet. Trær som må felles eller blir skadet skal etter at anlegget er ferdigstilt erstattes med nye trær, med minimum omkrets på 20 cm en meter over terreng.

Om almetrær innenfor #6 skades som en følge av anleggsvirksomheten skal de erstattes med samme antall tre av samme art når anlegget er ferdigstilt. Nyplantete trær skal ha minimum omkrets på 20 cm én meter over bakken.

5.2 BG #7 (teknisk bygg)

Innenfor bestemmelsesområde #7 tillates det bygd ett teknisk bygg til snøproduksjon. Maksimalt tillatt BYA for teknisk bygg 30 m^2. Det tillates gesimshøyde på inntil 3,0 meter og mønehøyde inntil 4,0 meter.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6 Før igangsetting (felt A1–A7)

6.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av sprengningsarbeider skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

6.2 Anlegg for overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av tunnelarbeid skal nødvendige anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.2.

6.3 Gangveier, lysløype og tursti

Før arbeid med hovedanlegget herunder etablering av anleggsveier, og tunnelpåhugg kan startes opp skal gangveier og lysløype på felt #1 og #2 samt lysløype og tursti ved Makrellbekken på felt # 4 være midlertidig lagt om etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A5)

7.1 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal alle utomhusanleggene være ferdig opparbeidet etter godkjent plan, jf. 1.4.1.

7.2 Husebybakken Skipark

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal Husebybakken Skipark være reetablert etter godkjent plan, jf. 1.4.4.

7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid, skal kompenserende tiltak i form av opparbeiding av manglende turveilenke (A12), nord for Smithssvingen, være ferdig.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 13.11.2019 sak 358. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 22.11.2019

Ina Rognerud, bem.

Oslo

S-5167

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Myra 1 m.fl.

Vedtaksdato: 01.03.2023

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201911041

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 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

Detaljregulering for gnr/bnr 221/145, 221/146 og del av 221/143, 225/158, 225/31 og 999/1.
Kartnummer USIS201911041, 10.12.2021 revidert 12.10.2022, og sist revidert 04.01.2023.

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av barnehage og skole med tilhørende gode og varierte utearealer.

Planen sikrer bevaring av bebyggelse og konstruksjoner i eksisterende kulturmiljøet og bevaring av naturmangfoldet innenfor planområdet.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag av norsk Klimaservicesenter. Dagens klimapåslag for korte, intense regn se definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus», og skal være minimum 40 %.

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

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

2 Fellesbestemmelser for Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1) og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

2.1 Funksjons og kvalitetskrav (pbl. § 12-7 nr 1, 4, 5)

2.1.1 Trær og vegetasjon

Trær markert på plankartet skal bevares.

Bevaringsregulerte trær som utgjør risiko for skade på liv, helse eller bygninger kan etter søknad tillates felt. Søknad må inneholde en redegjørelse med vurdering utført av sertifisert trefaglig rådgiver.

Alle trær som felles skal erstattes med minst ett nytt tre for hvert felte tre. Ved nyplanting av trær skal sertifisert trefaglig rådgiver vurdere plassering, art og vekstvolum og følge arbeidene. Valg av plassering og art, samt prosjektering av jordvolum og vekstforhold skal gjøres med utgangspunkt i at trærne skal kunne vokse seg store. Alle nye trær som plantes i områder med mye bruk skal ha stammeomkrets 20-25 cm målt 1 meter over bakken.

Det skal ikke plantes allergifremkallende, fremmede arter som utgjør en økologisk risiko eller arter hvor økologisk risiko er ukjent jf. den til enhver tid gjeldene fremmedartsliste (Artsdatabanken). Arter fra Oslo og omegn er foretrukket ved ny beplantning. Plantemateriale som benyttes skal ha genetisk opphav fra Østlandet og skal være testet for plantesykdommer.

2.1.2 Belysning

Lyssetting av uteområder og byggverk skal bidra til at området oppleves som trygt. Det skal brukes så lave lysnivåer som mulig og belysningen skal ikke oppleves som blendende.

Fasadebelysning skal ta hensyn til og fremheve bygningenes arkitektoniske uttrykk. Belysning skal annonsere inngangene, og bidra til at disse fremstår som tydelige og skiller seg fra øvrig bygningsmasse. Belysningsstyrken skal ta hensyn til bygningenes materialer og farger slik at fasadens luminans er tilpasset omgivelsen. Armaturer og annet materiell skal tilpasses fasaden både med hensyn til farge og proporsjon.

For å hindre unaturlig lyspåvirkning av naturmangfoldet i og rundt Akerselva (kantvegetasjonen) skal utvendig belysning prosjekteres slik at kantsonene langs elva blir mørklagte. Belysning i overgangssonen mot kantvegetasjonen skal være svakere enn det som er norm og med en bølgelengde som i minst mulig grad tiltrekker seg insekter.

2.1.3 Bygge- og anleggsfase

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.
Alle maskiner 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, bygningsmaterialer, 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.

Riggområdet skal plasseres innenfor planområdet og utformes slik at tilgrensende friområdet er skjermet fra bygningsaktivitet, og slik at trygg ferdsel for myke trafikanter i og gjennom friområdet er sikret. Transport til og fra byggeplassen via Myrabrua skal avvikles med hensyn til trygg ferdsel for myke trafikanter, og skal så langt det er mulig avvikles utenom tidsrommene 0700-0900 og 1400-1730 (rushtid). Ved behov må det iverksettes tiltak som dirigering, avsperringer og ekstra skilting. Ved behov for temporær stenging av Myrabrua må alternativ turvei skiltes. Rygging i friområdet er ikke tillatt.

I anleggsfasen tillates ikke urenset overvann ført inn på kommunens ledningsnett eller resipient. Dersom vann skal pumpes til offentlig ledning, må det foreligge tillatelse fra Vann- og avløpsetaten.

Den bevaringsverdige bebyggelsen, trær som skal bevares, samt sårbart naturmiljø, skal sikres mot skader i anleggsfasen. Kantsoner til Akerselva skal i anleggsfasen beskyttes med fysisk sperring.

I hekkeperioden for fugl (1. mars – 1. august) skal det ikke gjøres inngrep i trær eller kantvegetasjon.

2.2 Dokumentasjonskrav (pbl. § 12-7 nr. 12)

2.2.1 Miljøoppfølgingsplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan (MOP). Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for hvordan ytre miljø skal ivaretas i drift- og anleggsfasen. Herunder skal følgende tema belyses: sikring av kulturminner og naturmiljø, utslipp til luft, vann og grunn, støy og vibrasjoner, elektromagnetisk stråling, avfallshåndtering, energibruk, samt påvirkning av nærmiljø og friluftsliv.

Miljøoppfølgingsplanen skal bl.a. inneholde:

- en redegjørelse for hvordan ytre miljø, herunder kulturminner og kulturmiljø, skal ivaretas i drifts- og anleggsfasen
- konkrete tiltak for å hindre avrenning fra anleggsvirksomheten til Akerselva
- konkrete tiltak for å hindre støvforurensning fra anleggsvirksomheten til kantvegetasjonen ved Akerselva
- konkrete tiltak for å sikre trær som skal bevares og deres rotsone
- redegjørelse for elektromagnetisk stråling

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

2.2.2 Marksikringsplan

For å avverge skade på bevaringsverdige trær i anleggsfasen skal det utarbeides en marksikringsplan før det søkes om tillatelse til tiltak som innebærer graving, rivearbeider, utfylling, terrengbearbeiding, kjøring med tunge maskiner eller andre tiltak i trærnes rotsone. Marksikringsplan skal også ivareta hensynsoner og vegetasjonen i disse. Sertifisert trefaglig rådgiver skal registrere rotsoner, uttale seg om marksikringsplanen og følge arbeidene.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

2.2.3 Massehåndteringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en massehåndteringsplan som redegjør for midlertidig lagring av stedegne jordmasser, håndtering av overskuddsmasser fra planområdet og håndtering av jord fra områder med fremmede arter.

Planen skal redegjøre for hvordan man skal hindre spredning av fremmede arter med økologisk risiko inklusive plantesykdommer.

Kartlegging av fremmede arter skal gjøres i sommerhalvåret og så tett opp til anleggsstart som mulig.

Planen skal forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før igangsettingstillatelse kan gis.

2.2.4 Rigg- og anleggsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en rigg- og anleggsplan. Denne skal angi anleggssoner og vise riggområder, midlertidige deponier, anleggsveier, større anleggskonstruksjoner, kjøre- og gangadkomst, ferdselsveier for gående og syklende og skilting av disse, tilgjengelighet for brann- og redningsbiler, anleggsgjerder og områder som skal sikres.

Sikringsområde for trær skal vises i tråd med godkjent marksikringsplan.

Dersom rigg- og anleggsplanen påvirker bruken av offentlige gangveger i området, må planen forlegges Bymiljøetaten til uttalelse.

2.2.5 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan, inkludert plan for uteoppholdsareal på tak. Utomhusplan leveres i målestokk i 1:200.

Utomhusplanen skal vise adkomster, gangarealer (inkludert stigningsgrad) og soner for opphold, myke og harde flater, møblering inkludert lekeapparater, ballbinge, boder og leskur, eksisterende og ny vegetasjon, sykkelparkering, HC- parkering, areal for varelevering, oppstillingsplass for redningskjøretøy, plassering av renovasjonsløsning, gjerder, nytt og eksisterende terreng, terrengoverganger mot naboeiendommer inkludert støttemurer og terrengtrapper, snøopplag, samt lokal og åpen overvannshåndtering.

2.2.6 Planteplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en planteplan.

Planteplan skal forelegges Bymiljøetaten for uttalelse før det kan fattes vedtak om igangsettingstillatelse.

2.2.7 Overvann

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valg av løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.2.8 Belysningsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn en belysningsplan i målestokk i 1:200. Planen skal vise hvordan belysningen innenfor planområdet skal utformes og plasseres i tråd med punkt 2.1.2 om belysning.

Planen skal forelegges Byantikvaren og Bymiljøetaten til uttalelse før tillatelse til tiltak kan gis.

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Bebyggelse for barnehage/undervisning

3.1.1 Utnyttelse

Samlet tillatt bruksareal inkludert eksisterende bebyggelse innenfor planområde skal ikke overstige BRA = 7.600 m².

Bruksareal for bygg B1 kan maksimalt utgjøre BRA = 1.550 m².
Bruksareal for tilbygg B2 (gangbro) kan maksimalt utgjøre BRA = 45 m².
Bruksareal for tilbygg B3 kan maksimalt utgjøre BRA = 80 m².
Bruksareal for tilbygg B4 kan maksimalt utgjøre BRA = 150 m².

Boder, le-tak, tak over sykkelparkering, trafo og lignende frittstående konstruksjoner, samt parkeringsplasser på terreng, skal ikke overstige samlet BRA = 110 m².
Hver enhet med vegg og tak skal ikke overstige BRA = 8 m².
Åpne konstruksjoner som le-tak eller tak over sykkelparkering skal ikke overstige BRA = 40 m² pr. enhet.

3.1.2 Plassering

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

Utkragede tak over inngangene, gjerder og støttemurer, samt frittliggende installasjoner knyttet til lek, boder, le-tak, tak over sykkelparkering, trafo og avfallsoppstilling tillates oppført utenfor byggegrensene. Overnevnte frittliggende installasjoner skal plasseres spredt i uterealet og med minimum 4 meters avstand til bevaringsverdig bebyggelse.

Frittliggende støttemurer skal ikke overstige 1,0 meters høyde fra terreng. Frittliggende støttemurer skal ikke ha sammenhengende lengde mer enn 50 meter.

Støttemur knyttet til inngangssone til bygg B1 nordside skal ikke overstige 1,5 meters høyde fra terreng. Maks tillatt lengde støttemur 16 meter.

3.1.3 Høyder

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor maksimale regulerte byggehøyder som angitt i plankartet.

Fri høyde under bygningsvolum som er hevet over terreng i bygning B1 skal være minimum 4,0 meter, og fri høyde fra terreng under gangbro B2 skal være minimum 3,5 meter.

Høyder for eksisterende bebyggelse skal ikke endres.

Frittliggende installasjoner som boder, le-tak, tak over sykkelparkering og lignende utenfor byggegrenser skal ha en høyde som ikke overstiger 3,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng målt rundt konstruksjonen.

For del av bygning B1 med maks regulert byggehøyde kote +65,45 tillates kun faste sittemøbler, plantefelt, integrerte tekniske installasjoner, transparent rekkverk og høy parapet i forlengelse av fasade (jf. punkt 3.1.4 utforming av bebyggelse) innenfor øverste 2,0 meter. Maks kote for topp parapet er +64,35.

For del av bygning B1 med maks regulert byggehøyde kote +69,15 tillates kun faste sittemøbler, plantefelt, integrerte tekniske installasjoner, transparent rekkverk og parapet innenfor øverste 2,1 meter. Maks kote for topp parapet er +67,35.

3.1.4 Utforming av bebyggelsen

Området skal fremstå som et helhetlig anlegg med høy arkitektonisk kvalitet på bebyggelse og utearealer.

Ny bebyggelse skal ha fasader i teglstein, tre eller metallkledning. I fasadedetaljer kan det benyttes: betong, puss, naturstein og metall. Bruk av glassfasader skal begrenses til inngangspartier og gangbro, B2. Det skal benyttes glass som vesentlig reduserer risiko for kollisjon med fugl.

Teglstein skal i farge og format harmonere med stein i vernet bebyggelse.
Fasader, detaljering rekkverk og beslag i metall skal ha en matt overflate og mørk farge.

Inngangspartiene skal ha en utforming som gjennom detaljering og fargebruk skaper identitet og gjenkjennbarhet for de ulike alders- og brukergruppene. Inngangspartier skal utformes med stor grad av transparens for å sikre kontakt mellom ute og inne.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. skal i nye bygg integreres i den arkitektoniske utformingen.

B1
Bygningen skal ha tegl som fasademateriale. Fasadene skal ha en jevn, rytmisk inndeling med inntrukne partier eller andre strukturerende elementer, som en videreføring av den vernede bebyggelsen i planområdet. Inntrukne partier kan artikuleres ved hjelp av puss, slemming eller med variasjon i forbandt eller farge på teglsteinen.

Proporsjoner og vindusrytme skal ta utgangspunkt i den vernede bebyggelsen, men det tillates større glasspartier der skolens fellesarealer skal ligge.

Hevet bygningsvolum kan være understøttet av søyler.

Fundamentering av bygget inn mot hensynssonen må utføres på en måte som etter en reell vurdering ansees som mest skånsom for rotsoner til eksisterende trær.

Takflatene tillates tilrettelagt for opphold. Utvendig trapp og løfteinnretning, som løfteplattform eller trappeheis, skal integreres i fasaden/fasadeelementer.
Rekkverk på takterrasse skal ha høyde lik 2,0 meter og være sikret mot klatring.

B2
Gangbro B2 skal utføres med glassfasade og knappe detaljer. I møte med eksisterende bebyggelse (bygg BE1) skal B2 ligge lavere enn og ikke bryte takkant i gavlen for eksisterende bebyggelse.

Gangbro B2 skal oppføres uten understøttelse.

B3 og B4
Takene skal utformes med taktekking i en mørk (sort) utførelse. Vinduer i takflaten tillates.

Rekkverk på terrasse mot elv i tilbygg B4 skal utformes som et åpent rekkverk med vertikale spiler i metall som smijern eller stål lakkert i samme farge/glansgrad som øvrig fasadekledning og detaljering på tilbygget.

3.1.5 Krav til uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides uteoppholdsareal som utgjør:

- minimum 14,4 m² per barn i barnehagen (storbarnekvivalent), hvorav minimum 14,2 m² skal ligge på terreng.
- minimum 8,0 m² per elev i barneskolen (1.-7. trinn), hvorav minimum 7,0 m² skal ligge på terreng.
- minimum 8,0 m² per elev i ungdomsskolen (8.-9. trinn), hvorav minimum 4,5 m² skal ligge på terreng.
- minimum 2,0 m² per elev for videregående (10.-12. trinn), hvorav minimum 0,8 m² skal ligge på terreng.

I uteoppholdsarealet inngår overbygd areal under hevet bygningsvolum, takterrasser, balkong og internt kjørbart areal.

Utearealer med magnetfeltnivå over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT kan ikke medregnes i utearealet og skal ikke tilrettelegges for opphold.

3.1.6 Utforming av uteareal

Uteareal på terreng
Intensjoner og kvaliteter vist i illustrasjonsplan L101_rev. 03 datert 30.09.2022 skal legges til grunn for utforming av utearealene.

Uteområdene skal opparbeides med materialer av høy kvalitet og i en avdempet og gjennomført fargepalett med fokus på jordfarger. Så langt det er mulig skal det benyttes naturmaterialer i installasjoner og møblering. Sittekanter, murer, amfi, trapper og ramper skal inngå som en integrert del av bearbeidet terreng. Sittekanter, amfi og trapper og ramper som er løsrevet fra bygg skal utformes med tresviller eller naturstein. Frittstående murer skal være i naturstein.

Uteområdene skal utformes med installasjoner og møbler som tilrettelegger for et variert tilbud med hensyn til aktivitetsnivå, aldersspenn og brukergrupper. Møbler, installasjoner og vegetasjon skal bidra med å forme ulike møteplasser.

Minimum 25 % av uteareal på terreng skal bestå av vegetasjon eller vegetasjonsdekke. Minimum 35 % av totalt uteareal på terreng skal ha permeable eller semipermeable dekker i form av grus, sand, bark eller natursteindekker med åpne fuger. Vegetasjonen skal ha variasjon i sjikt i form av gressbakke, eng, staudefelt, buskfelt, dyrkningsfelt og trær. Harde, tette flater skal være naturstein, betong eller asfalt.

Overvann skal brukes som ressurs i utformingen av leke- og uteoppholdsarealet.

I overgangssonen mellom skolens uteareal og friområdet i vest skal eksisterende vegetasjonsbelte opprettholdes. Dette innebærer replanting og skiftevis skjerming av nyplantet vegetasjon i etableringsfasen dersom det er nødvendig for å opprettholde vegetasjonsbeltet. I tillegg til eksisterende trær i planområdet eller ev. erstatningstrær for disse, skal det plantes minimum 10 nye trær i utearealene. Ved etablering av ny vegetasjon skal hensynet til biologisk mangfold vektlegges. Trær som ikke står i vegetasjonsdekket, skal ha stammebeskyttelse og tregruberist.

Det tillates kun gjerde rundt barnehagens uteareal, rundt ballbingen, samt som gjerde/barriere mot hensynssone naturmiljø H560_1. Gjerder skal ha en åpen utforming.

Rekkverk tilknyttet bebyggelse skal utformes med svartlakkert stål eller smijern.

Takterrasse
Intensjoner og kvaliteter vist i takplan F1 L104_rev02, datert 30.09.2022 skal legges til grunn for utforming av uteoppholdsareal på tak.

Uteoppholdsarealet på takterrasse skal utformes med sonedelinger, integrerte sitteflater og beplantning. Tekniske installasjoner skal integreres i sittemøbler og plantefelt. Installasjonene skal være tilbaketrukket fra fasaden og være fordelt på takterrassen.

På takterrassen skal minimum 15 % av arealet ha vegetasjon. Vekstjordlag i plantefelt skal ha minimum 50 cm tykkelse. Takflater som ikke opparbeides som uteoppholdsareal skal opparbeides som med minimum 10 cm tykkelse for sedum.

3.1.7 Parkering

Det skal etableres 2 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne. Øvrig bilparkering innenfor planområdet tillates ikke.

Det skal avsettes plass for minimum 150 parkeringsplasser for sykkel, hvorav 6 plasser skal være tilpasset lastesykler/ transportsykler. Minimum 50 % av sykkelparkeringen skal ha overdekning. Det skal avsettes areal til service for sykkel og 8 ladepunkter for el-sykkel.

3.1.8 Støy

Støygrenseverdier i uteoppholdsarealene skal tilfredsstille anbefalte grenser gitt i tabell 2 i Retningslinjer for behandling av støy, T-1442/2021, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

For eksisterende bygg BE4 tillates det at støynivå ved fasade overskrides med følgende forutsetninger:

- I fasade mot nordøst kan inntil 20 % av fasadeareal overstige grenseverdi gitt i T-1442/2021, tabell 2 opp til $L_5$58 dB.
- I fasade mot sørøst kan inntil 25 % av fasadeareal overstige grenseverdi gitt i T-1442/2021, tabell 2 opp til $L_5$58 dB. Det skal etableres solavskjerming i rom for varig opphold, for å redusere behovet for utlufting gjennom vindu.

3.1.9 Fjernvarme

Nybygg, tilbygg og hovedombygging, som overstiger 1.000 m² BRA skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo kommune skal legges til grunn.

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

4.1 Veg 1

Felles veg (snuplass) skal være felles for gnr/bnr 221/145, 221/146, 225/158, 225/31 og senere fradelte eiendommer.
Snuplass skal utformes med gjennomgående kantstein med nedsenk for avkjøring til brua.
Avkjøringspunktet skal være maksimum 4 meter bredt.

4.2 Veg 2

Felles veg skal være felles for gnr/bnr 221/145, 221/146 og senere fradelte eiendommer.
Kjøring til eiendommene tillates kun for personer med nedsatt funksjonsevne, nytte- og utrykningskjøretøy.

5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

5.1 Friområder

5.1.1 Eierform

Areal regulert til friområde skal være offentlig.

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

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

6.1 Ras- og skredfare H310

Innenfor faresonen er det fare for kvikkleireskred. Sikkerhet mot skred må ivaretas.

Det skal anlegges motfylling i henhold til anbefalinger gitt i geoteknisk prosjekteringsnotat utarbeidet av DMR miljø og geoteknikk datert 26.08.2021. Det tillates felling av trær som er nødvendig for å gjennomføre arbeidet, under forutsetning at disse erstattes. Overgang mellom fylling og omkringliggende terreng skal gis god utforming. Arealet skal tilsås etter at fylling er anlagt.

Gjeldene reguleringsplaner innenfor hensynssonen skal videreføres.

6.2 Faresone – flomfare H320

Innenfor faresonen er det fare for flom. Sikkerhet mot flom må ivaretas.

Området er flomutsatt ved 200-års flom. På grunn av stedvis stor dybde og hastighet skal sikkerhetsklasse F3 legges til grunn i dimensjoneringen. Det skal benyttes et klimapåslag på 40%. I tillegg til flomsonens utbredelse og beregnede flomvannstander, skal det legges til en sikkerhetsmargin på 30 cm.

For å sikre stabiliteten i yttervegger som ligger under flomnivå må flomvannets mulighet til å trenge gjennom veggene ivaretas.

6.3 Dokumentasjonskrav

6.3.1 Skredsikring

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en utredning knyttet til områdestabilitet i henhold til NVE-veileder 1/2019 eller senere veiledninger som erstatter denne. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke forverrer områdestabiliteten under eller etter utførelse av tiltak.

6.3.2 Flomsikring

Ved søknad om tiltak skal det dokumenteres at sikkerhet mot flom er ivaretatt.

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

7.1 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_1

Naturmiljø innenfor hensynssonen skal bevares, og vegetasjonen skal få utvikle seg fritt. Det tillates å fjerne fremmede arter som kan utgjøre en økologisk risiko.

Hensynssonen skal skjermes for menneskelig aktivitet.

Dersom vegetasjon innenfor hensynssonen medfører risiko for skade på liv, helse eller bygninger kan beskjæring eller unntaksvis felling etter søknad tillates. Søknaden skal inneholde en beskjæringsplan utarbeidet av sertifisert trefaglig rådgiver, og forelegges Bymiljøetaten til uttalelse før det fattes vedtak. Arbeidene skal utføres av en sertifisert trefaglig rådgiver.

Eventuelle tiltak innenfor hensynssonen skal gjennomføres på en slik måte at man forebygger spredning av plantesykdommer og slik at det ikke oppstår fare for erosjonsskader på elvekanten.

7.2 Hensynssone – bevaring naturmiljø, H560_2

Større trær og deres rotsone skal bevares. Større trær er trær som har en stammeomkrets på 90 cm, målt en meter over terreng. Treets rotsone angis av omkretsen til trekronen. Beskjæring kan utføres så lenge det ikke er til skade for trærne. Bevaringsregulerte trær som utgjør risiko for skade på liv, helse eller bygninger kan etter søknad tillates felt. Søknaden skal inneholde en vurdering av sertifisert trefaglig rådgiver.

I hensynssonen skal det ikke gjøres terrengendringer som kan medføre flom inne på eiendommen.

I hensynssonen kan det tilrettelegges for adkomst til elva i forbindelse med en fremtidig offentlig badeplass og utsiktspunkt. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal gjennomføres på en slik måte at man forebygger spredning av plantesykdommer.

7.3 Hensynssone – bevaring kulturmiljø, H570

Kulturmiljøet merket som hensynssone – bevaring kulturmiljø skal bevares som del av Akerselvas industrihistorie.

7.3.1 Bebyggelse som skal bevares

Bygninger som er merket på plankartet med symbolet «Bygg, kulturminner mm. som skal bevares» tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningens eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Eksisterende bygningselementer tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.

Dersom bevaringsverdig bebyggelse går tapt på grunn av brann eller annen uopprettelig skade, tillates det oppført bebyggelse med samme plassering, dimensjoner, høyder og materialbruk.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdig bebyggelse eller anlegg skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl. § 12-7 nr. 14)

8 Bestemmelsesområde siktakser

8.1 Bestemmelsesområde siktakse BG #1

I bestemmelsesområdet skal bygning være hevet over terreng.

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 1,0 m for å ivareta viktige siktlinjer, med unntak av nødvendige konstruksjoner som søyle i forbindelse med hevet bygningsdel.

8.2 Bestemmelsesområde siktakse BG #2

Innenfor bestemmelsesområdet tillates ikke vegetasjon eller konstruksjoner med høyde over 1,0 m for å ivareta viktige siktlinjer, med unntak av nødvendige konstruksjoner i forbindelse med inngangsparti til B4 og et tre i tilknytning til inngangssonen, som vist i illustrasjonsplanen for uteområdene.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (pbl. § 12-7 nr. 10)

9 Vilkår for gjennomføring

9.1 Dokumentasjonskrav

9.1.1 Før tillatelse til tiltak kan gis, skal følgende dokumentasjon foreligge:

- miljøoppfølgingsplan inkludert uttalelse fra Bymiljøetaten.
- marksikringsplan inkludert uttalelse fra Bymiljøetaten.
- utomhusplan inkludert beskrivelse av overvannsløsning.
- utredning som viser at uteoppholdsarealet ikke vil bli utsatt for magnetfelt over gjennomsnittlig årsmiddelverdi på 0,4 µT
- utredning knyttet til områdestabilitet i henhold til NVE-veileder 1/2019 eller senere retningslinjer som erstatter denne. Det skal dokumenteres at tiltaket ikke forverrer områdestabiliteten under eller etter utførelse av tiltak.
- dokumentasjon på tiltak for flomsikring.
- uttalelse fra Byantikvaren dersom tiltak berører bevaringsverdige bygg eller anlegg
- uttalelse fra Bymiljøetaten dersom tiltak innebærer beskjæring eller felling av trær i hensynssone H560_1.
- uttalelse fra sertifisert trefaglig rådgiver dersom det søkes om tiltak på vernet vegetasjon.
- utomhusplan og tilhørende beskrivelse for opparbeidelse av kompenserende uteoppholdsareal på eiendom gnr/bnr.: 225/31, jf. rekkefølgekrav i punkt 10.1. Det kompenserende utearealet skal utformes med møbler, installasjoner og vegetasjon som skal bidra med å forme møteplasser med et variert tilbud med særlig vekt på ungdomsgruppen. Det kompenserende arealet skal gis god adkomst fra skolen bl.a. gjennom nye terrengtrapper. Samlet størrelse på kompenserende arealer skal være minimum 400 m2. Arealet kan deles opp i flere mindre områder, hvorav ett område minimum skal være 250 m2.

9.1.2 Før igangsettingstillatelse kan gis, skal følgende dokumentasjon foreligge:

- dokumentasjon på at sikringstiltak i godkjent marksikringsplan er gjennomført.
- rigg- og anleggsplan i tråd med godkjent marksikringsplan.
- massehåndteringsplan inkludert uttalelse fra Bymiljøetaten.
- belysningsplan inkludert uttalelse fra Bymiljøetaten og Byantikvaren.
- planteplan inkludert uttalelse fra Bymiljøetaten.

10 Rekkefølgebestemmelser

10.1 Før tillatelse til tiltak kan gis:

- utomhusplan for kompenserende areal på eiendom gnr/bnr.: 225/31 skal være godkjent av plan- og bygningsetaten.

10.2 Før igangsettingstillatelse kan gis:

- skal motfylling i henhold til bestemmelsene punkt 6.1 være gjennomført.

10.3 Før bebyggelse tas i bruk:

- utearealene inkludert overvannsløsning og belysning skal være ferdig opparbeidet i samsvar med godkjent utomhusplan, overvannsnotat og belysningsplan
- Veg 1 og 2 skal være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten.
- Oppgradering av turveg inkludert belysning fra Myrabrua til krysset Bentsebrugata/Arendalsgata/Treschowsgate, samt langs eiendommen og frem til o-Turvei i reguleringsplan S-4993 skal være ferdig opparbeidet i tråd med byggeplan godkjent av Bymiljøetaten. Turvei skal utvides til 3-3,5 meters bredde med kantstein, og det må settes opp håndløper der det er nødvendig. Det må tas hensyn til eksisterende vegetasjon ved planlegging og gjennomføring av tiltaket.
- Kompenserende areal på eiendom gnr/bnr.: 225/31 skal være ferdig opparbeidet.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Illustrasjonsplan L101_rev. 03 datert 30.09.2022 skal legges til grunn for utforming av utearealene, jf. reguleringsbestemmelse punkt. 3.1.6.

Takplan F1 L104_rev02, datert 30.09.2022 skal legges til grunn for utforming av uteoppholdsareal på tak, jf. reguleringsbestemmelse punkt 3.1.6.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 01.03.2023 sak 42/23. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.03.2023.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARCASA ARKITEKTER AS
Sagv 23 C III
0459 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109005-92 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Toini Valen | Dato: 18.06.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass: MARIDALSVEIEN 149 - 151 - ARENDALSGATA 5 Eiendom: 221/155/0/0

Tiltakshaver: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker: ARCASA ARKITEKTER AS Adresse: Sagv 23 C III, 0459 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

BRUKSTILLATELSE - MARIDALSVEIEN 149 - 151 - ARENDALSGATA 5

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 28.05.2015. På dette grunnlag, og med de korreksjonen som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis midlertidig brukstillatelsen.

Følgende tegninger er godkjent "som bygget"

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109005			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Oppriss AA - Nedkjøringsrampe	201	24.06.2011	1/27
Avkjørselsplan			5/3
MUA-arealer	200	09.05.2012	29/6
Situasjonsplan	D-01	03.03.2014	57/9
Plan underetasje	A11.0.00	03.03.2014	57/10
Plan 2 etasje	A11.0.02	03.03.2014	57/12
Plan loft	A11.0.03	03.03.2014	57/13
Takplan 2			57/15
Snitt AA og BB	A14.0.01	03.03.2014	57/16
Takplan	A11.0 04	03.03.2014	59/4
Plan 1. etasje	A11.3.010	16.06.2015	90/2
Teknisk plan	302	16.06.2015	90/3
Fasader nord og øst	A15.3 010	16.06.2015	90/4
Fasader sør og øst med snitt	A15.3 020	16.06.2015	90/5

Fasader sør og vest	A15.3 030	16.06.2015	90/6
Fasader nordvest og nordøst	A15.3 040	16.06.2015	90/7

Tegninger som utgår i sak 201109005			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	23.06.2011	1/23
Snitt AA og BB	E-7	29.11.2011	23/33
Snitt CC	E-8	29.11.2011	23/34
Utomhusplan	102	09.05.2012	29/5
Plan underetasje	A11.0 U1	28.10.2011	34/3
Plan 1. etasje	A11.0 01	21.03.2012	34/4
Plan 2. etasje	A11.0 02	21.03.2012	34/5
Plan loft	A11.0 03	21.03.2012	34/6
Plan tak	A11.0 04	29.11.2011	34/7
Fasade mot nord og sør	A15.0 01	29.11.2011	34/8
Fasade mot nordvest og nordøst	A15.0 03	06.08.2012	34/9
Fasade mot sør og vest	A15.0 04	21.08.2012	34/10
Fasade mot øst og vest 1	A15.0 02	29.11.2011	34/11
Fasade mot øst og vest 2	A15.0 05	21.08.2012	34/12
Snitt CC	A14.0.02	03.03.2014	57/17
Fasade nord og sør	A15.0.01	03.03.2014	57/18
Fasade øst og vest	A15.0.02	03.03.2014	57/19
Fasade nordvest og nordøst	A15.0.03	03.03.2014	57/20
Fasade sør og vest med snitt	A15.0.04	03.03.2014	57/21
Fasade øst og vest	A15.0.05	03.03.2014	57/22
Revidert tegning	A11.0 01	03.03.2014	60/2
Illustrasjonsplan			77/6
Utomhusplan			77/8

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Midlertidig brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider:
Arbeider som gjenstår:

- Etablering av innvendig rampe og ny inngangsdør for inngangsparti ved krysset Maridalsveien/Arendalsgata skal være ferdigstilt i forbindelse med heving og ferdigstillelse av fortau utenfor inngangspartiet.
- Opparbeidelse av fortau langs Maridalsveien som er midlertidig asfaltert skal være ferdigstilt, jf. vår ref. sak nr. 201505485.

Dette skal være utført innen 01.06.2016.

Sluttrapport for avfallshåndtering må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling.

Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

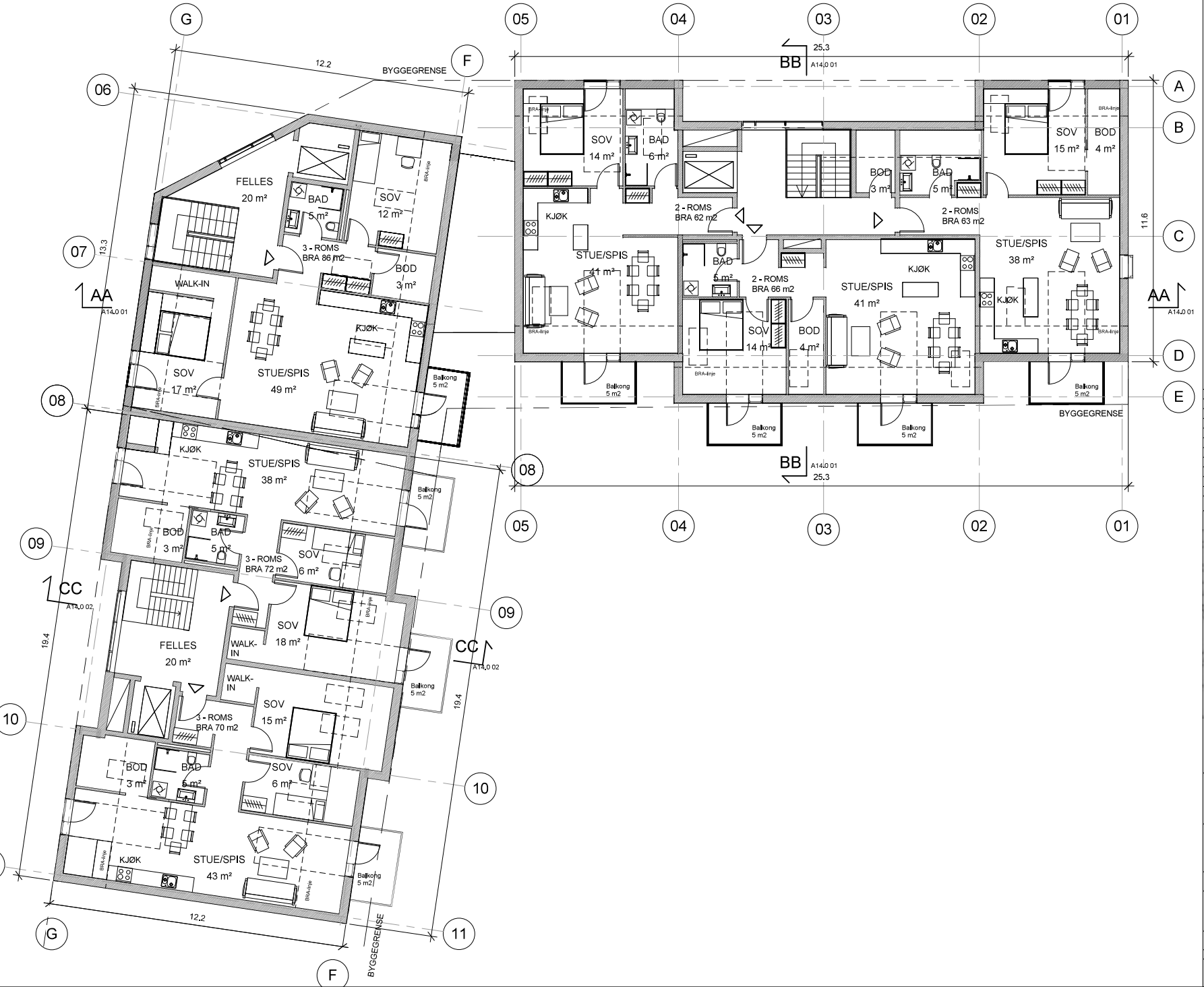
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.06.2015 av:

Toini Valen - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
JM NORGE AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, post@jm.no



A11.0 030

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE : RAMMESØKNAD

LOKALISERINGSFIGUR:



JM Norge AS
Bærumsveien 473, 1351 Rud

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0459 OSLO
TLF: 22 71 70 70 - FAX: 22 71 70 80
E-post: arcasa@arcasa.no

MARIDALSVEIEN 149-151

GNR: 221
BNR: 155/156

M149_M151 PLAN LOFT

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
1452	24/06/11	1 : 100 /A2	RJK	TSW

Filarkiv: N:\prosjekt\MD Maridalsveien 151\02 Dwg\01 Modell\3DMaridalsveien 151_149_151_A1-1

Tegnings nr.: A11.0 030

Rev.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BETHINA BEILEGAARD
ARENDALSGATA 5
0461 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.09.2021
	202016531 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Vilde Vera Viik Vesterlid	

Adresse:	ARENDALSGATA 5	Eiendom:	221/155/0/0
Tiltakshaver:	BETHINA BEILEGAARD	Søker:	BETHINA BEILEGAARD
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Arendalsgata 5

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring og fasadeendring, mottatt 04.07.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Vilde Vera Viik Vesterlid - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

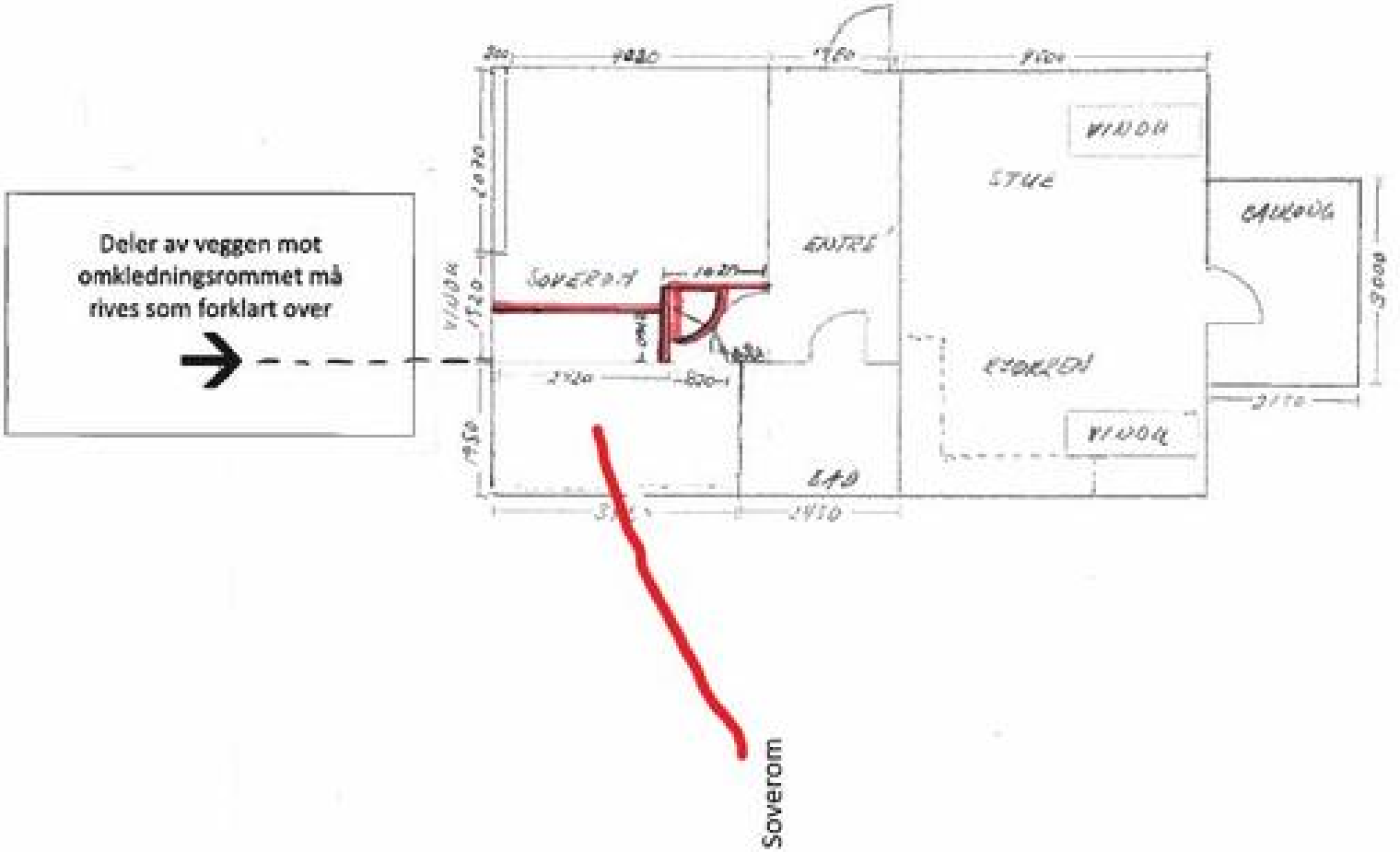
ØNSKET BRUKSENDRING

MATERIALER: LETTVEGGER (gips) ELLER KOMBINERT MED GLASSELEMENTER

DØRER: SOVEROMSDØR FLYTTES FOR NY PLASSERING SOM VIST I SKISSE

RIVES: DELER AV EKSISTERENDE LETTVEGG (må skråskjæres i flukt med skråtaket i omkledningsrommet, og vil få nesten samme utforming som det opprinnelige soverommet

Deler av veggen mot omkledningsrommet må rives som forklart over



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/JULIAN BJØRNEREM HOL
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0332/22
Vår referanse: 2870152/18742729
Bestilling: C3 2022-06-02 (7) 116

Dato
02.06.2022

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
690542	200	30.7.2015	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	221	155	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12/7-15

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

Løpenummer for forretning: 601870961
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
829350122	JM NORGE AS		Postboks 453, 1327 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	221	155

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	221	155	0	1	84 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	2	76 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	3	63 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	4	97 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	5	76 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	6	63 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	7	81 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	8	66 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	9	53 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	10	63 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	11	67 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	12	63 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	13	67 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	14	118 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	15	70 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	16	49 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	17	68 / 1599	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	221	155	0	18	82 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	19	49 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei

STATENS KARTVERK
Rett kopi bekreftes
Anne-Brit Kvalvik

Doknr 690542 Tinglyst: 30.07.2015
STATENS KARTVERK FASTEBOOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	221	155	0	20	68 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	21	91 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	22	65 / 1599	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	23	5 / 1599	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	24	5 / 1599	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	25	5 / 1599	Næringseksjon	Ja	Nei
0301	221	155	0	26	5 / 1599	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☒ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	221	155		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [1]	Navn	Seksjonsnr. [4]	Ideell andel [5]
829 350 122	JM Norge AS		1/1

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]	S.nr.	Formål [4]	Brøk (teller) [5]	Tilleggs-areal [6]
1	B	84	BG	11	B	67	BG	21	B	91	B	31			
2	B	76	BG	12	B	63	B	22	B	65	B	32			
3	B	63	BG	13	B	67	B	23	N	5	B	33			
4	B	97	B	14	B	118	B	24	N	5	B	34			
5	B	76	B	15	B	70	BG	25	N	5	B	35			
6	B	63	B	16	B	49	BG	26	N	5	B	36			
7	B	81	B	17	B	68	BG	27				37			
8	B	66	B	18	B	82	B	28				38			
9	B	53	B	19	B	49	B	29				39			
10	B	63	BG	20	B	68	B	30				40			
SUM BRØK 722				SUM BRØK 701				SUM BRØK 176				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 1599 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst [7]

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Rett kopi bekreftes

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
Lysaker 19/3		Martin Asp for JM Norge AS	
Lysaker 19/3		Eirik Prestmo for JM Norge AS	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)

eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

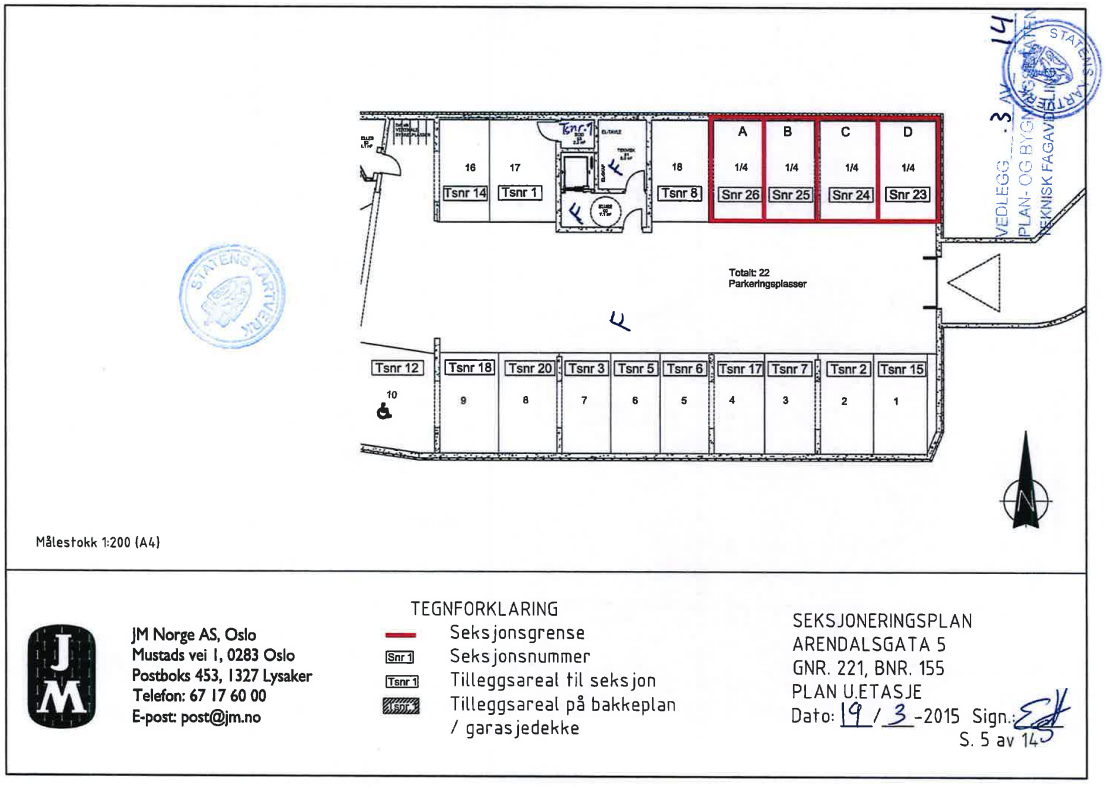
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
221	155		1-26	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
16.4.15		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.





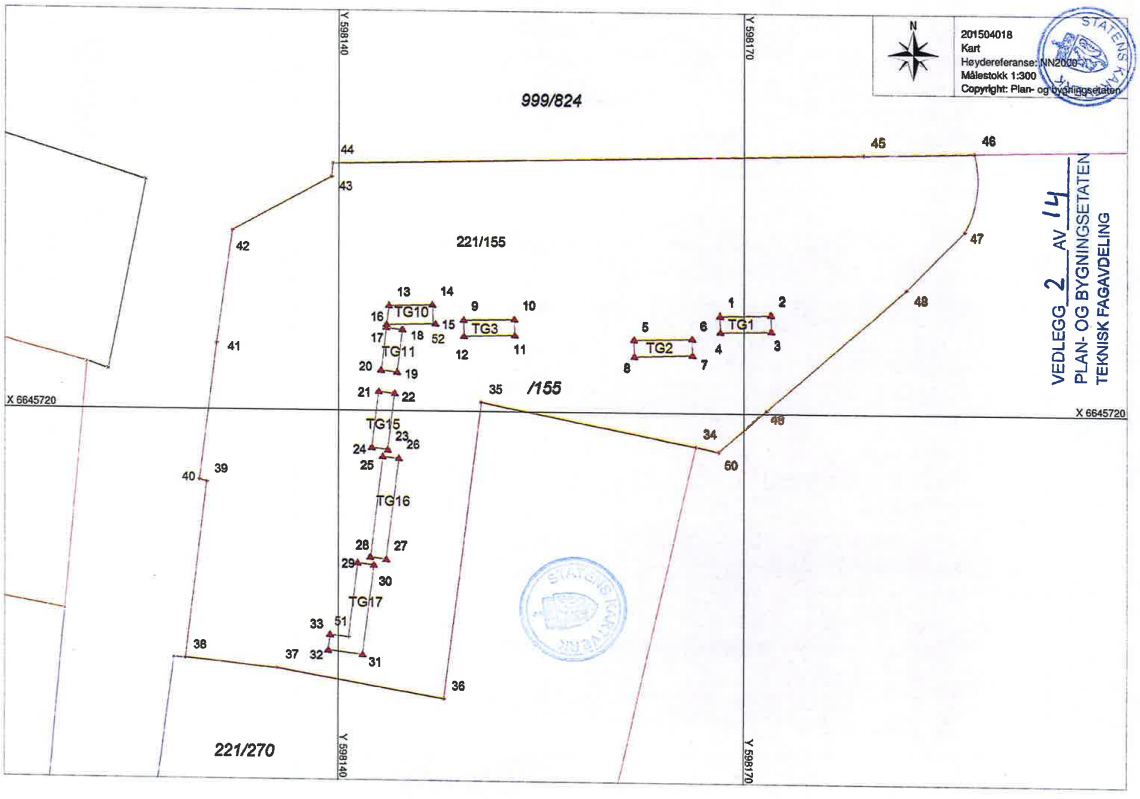
VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

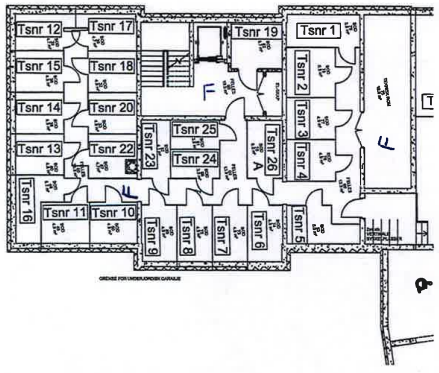
TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN U.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:



VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

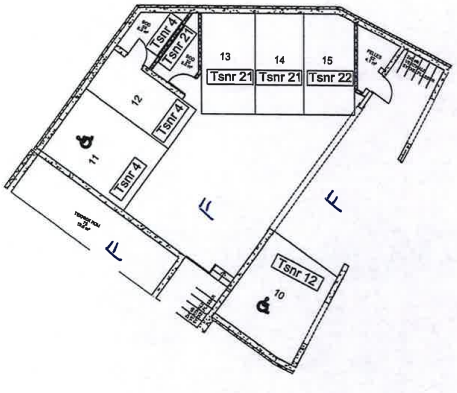
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN U.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.

STATENS KARTVERK
VEDLEGG 5 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

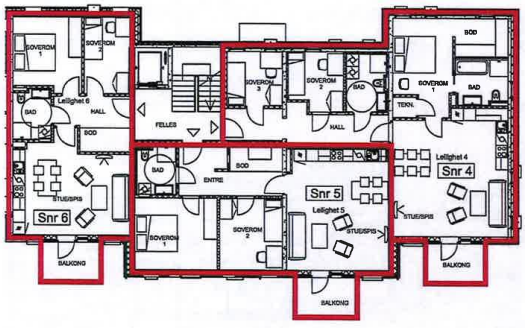
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN U.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.

STATENS KARTVERK
VEDLEGG 4 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



Målestokk 1:200 (A4)

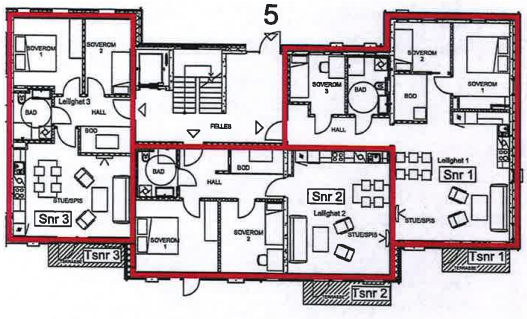
VEDLEGG 7 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 2.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:
S. 7 av 14



Målestokk 1:200 (A4)

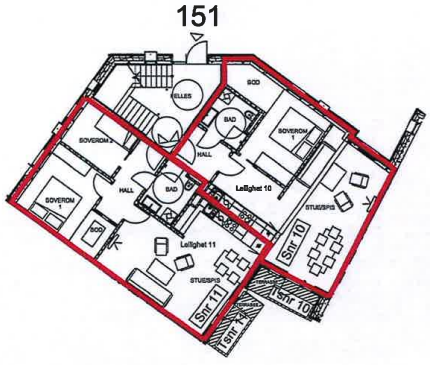
VEDLEGG 6 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 1.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:
S. 6 av 14



Målestokk 1:200 (A4)

VEDLEGG 9 AV 14

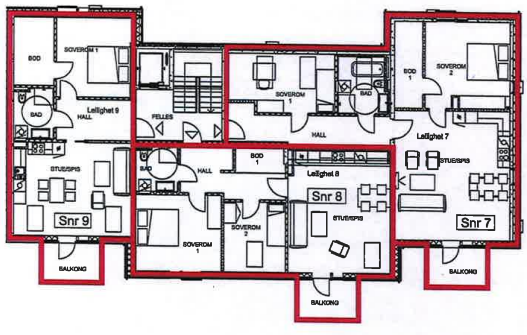
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 151
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 1.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign:
S. 9 av 14



Målestokk 1:200 (A4)

VEDLEGG 8 AV 14

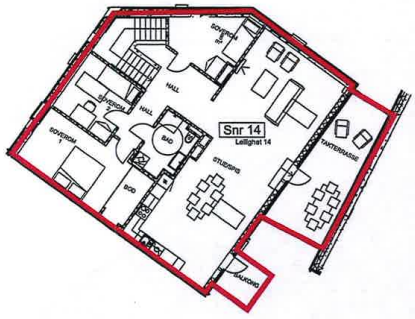
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 2 Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
ARENDALSGATA 5
GNR. 221, BNR. 155
PLAN LOFT ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:
S. 8 av 14



Målestokk 1:200 (A4)

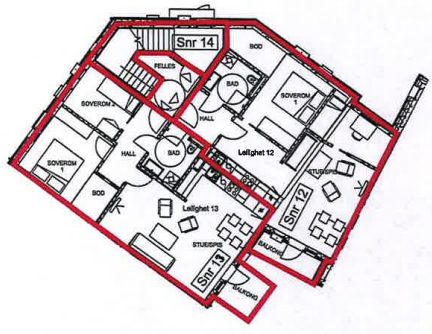
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- BSnr Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 151
GNR. 221, BNR. 155
PLAN LOFT ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.: EØ

STATENS KARTVERK
VEDLEGG 11 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGVEILEDNING



Målestokk 1:200 (A4)

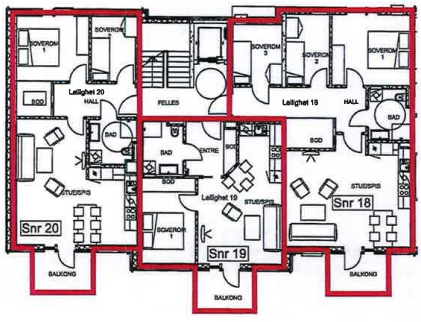
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- BSnr Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 151
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 2.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.: EØ

STATENS KARTVERK
VEDLEGG 10 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



Målestokk 1:200 (A4)

VEDLEGG 13 AV 14

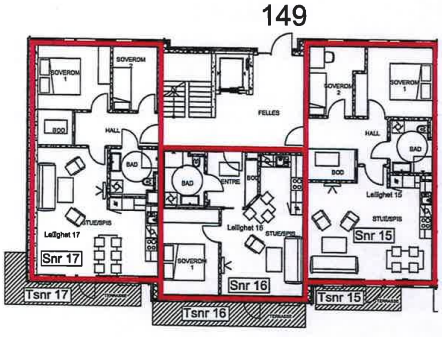
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr% Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 149
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 2.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:

149



Målestokk 1:200 (A4)

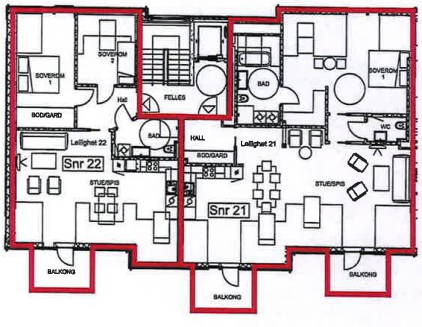
VEDLEGG 12 AV 14

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

- Seksjonsgrense
- Snr 1 Seksjonsnummer
- Tsnr 1 Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr% Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 149
GNR. 221, BNR. 155
PLAN 1.ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign.:



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Målestokk 1:200 (A4)

JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

TEGNFORKLARING

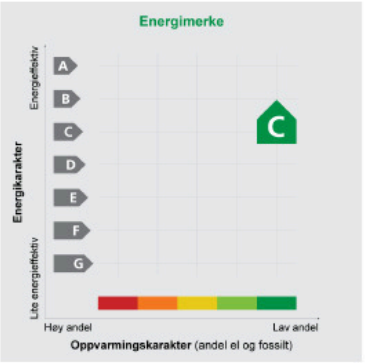
- Seksjonsgrense
- Snr 1 — Seksjonsnummer
- Tsnr 1 — Tilleggsareal til seksjon
- Tsnr 2 — Tilleggsareal på bakkeplan / garasjedekke

SEKSJONERINGSPLAN
MARIDALSVEIEN 149
GNR. 221, BNR. 155
PLAN LOFT ETASJE
Dato: 19 / 3 -2015 Sign EG

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Arendalsgata 5
Postnr	0461
Sted	OSLO
Andels-/tellighetsnr.	/
Gnr.	221
Bnr.	155
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300325056
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2022-1405069
Dato	01.06.2022



Innmeldt av	Bethina Bellegaard

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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2015
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Arendalsgata 5
Postnr/Sted: 0461 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 01.06.2022 14:57:09
Energimerkenummer: A2022-1405089
Ansvarlig for energiattesten: Bethina Beilegaard
Energimerking er utført av: Bethina Beilegaard

Gnr: 221
Bnr: 155
Seksjonsnr: 9
Festenr:
Bygnnr: 300325056

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Arendalsgata 5

Nabolaget Sagene - vurdert av 176 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-10 kl.) 589 elever, 24 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 407 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Sagene skole (1-10 kl.) 364 elever, 22 klasser	9 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 3 klasser	19 min 1.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	23 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km

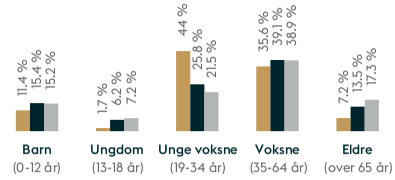
Offentlig transport

Arendalsgata Linje FB1, 20, 37, 54	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	8 min 0.7 km
Nydalen Linje 2, 4, 5	19 min 1.6 km
Grefsen stasjon Linje L3, L3x, R30, R30x	24 min 2 km
Oslo S Totalt 25 ulike linjer	11 min 3.7 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å... 62 barn, 5 avdelinger	1 min 0.1 km
Pontoppidan barnehage (0-6 år) 39 barn, 5 avdelinger	3 min 0.3 km
Dronning Louises barnehage (1-... 30 barn, 2 avdelinger	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene	1 748	1 193
Oslo og omegn	969 507	477 009
Norge	5 328 198	2 398 736

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil
- Gående

Sport

Myraløkka	3 min
Bjølsen skole	4 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	6 min

«Sentralt og stille.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Nordvik Frogner kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl.
Copyright © Eiendomsprofil AS 2018

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33 b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver gate, park, bygård og oppgang på Frogner, og vi vet hva boligkjøperne her er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

Gjennom våre nye 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.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***



Trygghetspakken

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

10 400,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Skann QR-koden for å lese mer om Trygghetspakken.

I samarbeid med

Söderberg & Partners

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer
IPID (standardisert informasjonsdokument)
På denne siden finner du IPID-er for de produktene som inngår i pakken.

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

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

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringsmeglertjenesten levert av Söderberg & Partners har du anledning til å sende en klage direkte til dem. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting
Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 du må da kontakte If direkte.

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

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If 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.

Pris
Pris for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102
Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
Foretaksregisteret NO 981 290 666
if.no

Spørsmål om Trygghetspakken fra If
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjoper@if.no

Forsikringsmegler
Söderberg & Partners AS
Organisasjonsnummer 965575162
Lysaker Torg 15, 1326 Lysaker
Telefon: 930 00 020
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com

Bruke Trygghetspakken
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Meld skade på hus- eller innboforsikring
Få juridisk hjelp

Finansklagenemda
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

Klageinstans Söderberg
Klagen sendes per e-post til
klage@soderbergpartners.com
eller per brev til
Söderberg & Partners
v/klageansvarlig
Postboks 324, 1326 Lysaker

If Kundeombud
Send klagen din her

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0332/22

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Arendalsgata 5 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 155, snr 9 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no