NORDVIK

Sørvangen 24B

1 soverom | 57 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Sørvangen 24B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
12	Om boligen
23	Nabolagsprofil
24	Tilstandsrapport
50	Egenerklæringsskjema
57	Andre vedlegg
61	Vedlegg
171	Kontaktinfo
174	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
177	Forbrukerinformasjon om budgivning
178	Budskjema

Salgsoppgave produsert 29.05.2026

Nøkkelinformasjon



Moderne og gjennomgående 2-roms i ærverdig bygg - Oppgradert i senere tid - Garasje med lader - Idyllisk felles hage

Prisantydning	**6 200 000,-**
Omkostninger	**156 090,-**
Totalpris	**6 356 090,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 675,-**
BRA-i	**57 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1918**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Moderne og gjennomgående 2-roms som er pusset opp i nyere tid

Leiligheten ligger i en av to vakre bygninger oppført i 1918 som arbeiderboliger for Løvenskiold. Leiligheten ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Furulund/Bestum med nærhet til både sjø og sentrum. Det er kort vei til flere frodige parker, turområder og badeplasser.

Sameiet har en praktfull og frodig hage med store plenarealer, sittegrupper og grill.

- Sigdalkjøkken fra 2019 med ny benkeplate i kvartskompositt (2025)
- Heltre eikeparkett fra 2021 og nymalte overflater i 2025/26
- Garasjeplass med lader og utvendig parkeringsplass medfølger
- Ny baderomsinnredning 2025
- Moderne peis
- Utebod på 11 kvm
- Lave felleskostnader
- Veldrevet sameie
- Fasaderehabilitering i 2018 med etterisolering

Planløsning





















Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0283/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sørvangen 24B, 0282 OSLO
Gnr 7, bnr 38, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Martin Sæthre
Ingrid Cecilie Nielsen

Kjøpesum og omkostninger
6 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
155 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
156 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
169 090,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 356 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 369 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1918

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 57 kvm
BRA-e: 11 kvm
Totalt BRA: 68 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm.
Total BRA: 57 kvm.

1. etasje:
BRA-e: 11 kvm. Utebod
Total BRA: 11 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, bad og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en utebod over to etasjer på ca. 11 kvm. Boden ble utvidet av selger i 2025.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Det er adkomst til leiligheten via hyggelige og pent opparbeidet trappeløp. I leiligheten får du et lyst og godt førsteinntrykk. Det er plassbygget garderobeskap i gangen fra 2025 med god plass til sko og yttertøy.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Skjermet og stilrent Sigdalkjøkken med god plassering i rommet. Kjøkken fra 2019 med hvit, mattlakket kjøkkeninnredning med profilerte fronter, fliser på vegg over kjøkkenbenk og kvartskompositt benkeplate (2025). Innredning med underlimt kum i stål med ettgreps blandebatteri og kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal. Det er integrert kjøleskap med fryser, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Svært god skap- og benkeplass. Kjøkkenet har en optimal utforming, og passer perfekt for deg som er glad i å lage mat. Ved kjøkkenet er det god plass til stor spisegruppe. Innebygget varmtvannsbereder fra 2026 mellom skap i entré og kjøkken.

Lys og innbydende stue av god størrelse. I stuen er det god plass til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Leiligheten har stilrene overflater oppgradert i senere tid med lune fargevalg og enstavs eikeparkett. Stuen har en moderne peis som sikrer god og vedvarende varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det ble montert nye pipehatter i 2025. Rommet har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Planløsningen gir tydelige og funksjonelle soner. Rommet har godt lysinnslipp via to store vindusflater.

Soverom:
Innbydende og romslig soverom med eksklusivt uttrykk. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er rikelig med oppbevaringsplass i innholdsrik skyvedørsgarderobe. Det ble lagt vegg til vegg teppe på soverommet i 2025.

Bad:
Pent bad av god størrelse. Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2003. Rommet har flislagte overflater, behagelig gulvvarme og belysning i himling. Innredningen består av toalett, dusjnisje med vegg og ny baderomsinnredning med skuffer, servant med ettgrepsbatteri og speil. Det er opplegg for vaskemaskin og elektrisk avtrekksvifte.

Overflater:
Gulv: Heltre eikeparkett fra 2021 i stue og kjøkken, vegg til vegg teppe på soverommet og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet. Selger opplyser at overflater (vegger, lister, dører og vinduer) er malt i 2025/2026.
Himling: Malt himling. I stuen er takhøyden målt til 2,47 meter.

Parkering
Garasjeplass med lader (Zaptec pro fra 2025) og utvendig parkeringsplass medfølger.

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

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende avløpsopplegg under servant er demontert og erstattet med nytt rørarrangement. Nye kuplinger montert og kuleventil for vanntilførsel til vaskemaskin etablert under vask. Arbeid gjort på egeninnsats med faglært rørlegger venn. Tribo AUT AS - (2025) Baderomsmøbler er byttet på egeninnsats.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon på badet fra 2003

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye pipehatter ble montert i regi av styret i sameiet i 2025. Usikker på leverandør, styret har oversikt. Fasaden ble totalt rehabilitert og etterisolert i 2018.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje og levering Zaptec Pro elbillader - Visjonel AS (2025) Bytte av lysarmatur i bod - Storm Elektro AS (2025) Kobling av ny varmtvannsbereder - Elektro Sivert installasjon AS (2026) Dokumentasjon ligger i boligmappen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje og levering Zaptec Pro elbillader - Visjonel AS (2025)

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje av ny varmtvannsbereder ifbm med forsikringssak - RS Rørlegger sentralen AS (2026). Varmtvannsbereder ble byttet i forbindelse med forsikringssak tidlig januar/februar 2026. Det var en drypplekkasje på blandeventil på den gamle berederen. Husforsikringen dekket skaden. Inspeksjonsluke inn til ny innebygd breder ble etablert i etterkant.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei
Eventuell kommentar: Loft ble bygget ut på tidlig 2000 tallet, vet ikke noe mer utover det.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Sprekk i to fliser mot vindu ved dusj.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport ifbm med salget.

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? Se tilstandsrapport ifbm med salget.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: På årsmøte ble det nevnt at sameiet har en pågående sak vedrørende rømningsvei for loftsleilighetene da rømningsveier med brannstige pt ikke er gode nok. Gjelder ikke denne leiligheten.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Vedtatt økning av fellesutgifter 01.07.2026 - rundt 14% økning for gammel bebyggelse. Årsak for økning var underskudd i 2025.

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

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Grunnmur i naturstein\ tegl.
- Tradisjonell reisverkskonstruksjon med panel.
- Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.
- Oppgang med innvendig malt tretrapp.
- Utvendig steintrapp til oppgangen.
- Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass + 1 lags glass fra 1989. Nye pakninger på vinduer 2026.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue.
- Innebygget varmtvannsbereder mellom skap i entré og kjøkken.
- Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer:
Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

- Etasjeskille:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

- Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ifølge selger er det nylig gjort kontroll av pipene av brannvesenet.
Det er ikke ildfast plate under ildstedet, kun i front

- Overflater vegger og himling bad:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Liten sprekk i flis ved vindu i dusjen.

- Overflater baderomsgulv:
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran. Det er litt feil fall mot baderomsdøren.

- Sluk, membran og tettesjikt:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsning
Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.

- Vannledninger:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som yttervegger og fellesoppgang.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Veggmonterte nattbord
- Lysekrone i stue
- Lamper i tak på bad

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.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Panelovner. Selger har fått installert 3 stk smart-panelovner 2025.
- Peis
- Gulvvarme på badet

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 675,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett (fiber), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførerhonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnad: 1926,-
Garasjeplass: 450,-
Internett: 299,-

Vedtatt økning av fellesutgifter 01.07.2026 - rundt 14% økning for gammel bebyggelse. Årsak for økning var underskudd i 2025. Felleskostnadene vil da utgjøre 2948,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 475 106,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 900 425,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Eierseksjonssameiet Sørvangen 24, orgnr. 886864892

Om sameiet
- Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 er delt inn i fire regnskapsavdelinger; Gammel bebyggelse, ny bebyggelse, enebolig og garasje. Gammel bebybbelse består av to bygg med tilsammen 10 seksjoner. Ny bebyggelse består av tre bygg med tilsammen seks seksjoner.
- Garasjeanlegget består av 14 biloppstillingsplasser hvor seksjonseiere i sameiet har disposisjonsrett og en handicapplass som eies av gammel bebyggelse og brukes til sykkel- og redskapsoppbevaring.
- ACS Finans AS er forretningsfører. Sameiet har felles byggforsikring i Gjensidige.
- Sameiet har avtale med Telia om kabel-tv, men skal gå over til Telenor (frihet S + 1000mbps). Kostnaden vil bli redusert fra 613,- pr. mnd til 299,- pr. mnd fra 01.12.25, ifølge styreleder.
- Postkasseskilt skal være uniforme for alle i sameiet. Bestilles av beboer selv her: https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort En uke i året er hver seksjon ansvarlig for strøing/brøyting til postkasse og søppelskur.

Vinduer i hele sameiet har i 2025 blitt tilstandsvurdert og anbefaling fra fagperson er at enkelte vinduer skrapes ned til bart treverk og males på nytt, samt at enkelte vinduer bør utbedres i sameiet.

Vedlikehold og rehabilitering i sameiet
2018: Fasaderehabilitering av gammel bebyggelse; total utskiftning av fasade samt isolering.
2019: Installering av infrastruktur el-ladere for bil i garasje og på gårdsplassen.
2020: Installering av utelys ny bebyggelse og utelys med sensor ved de røde bod husene
2020: Vask og rens av garasjeanlegg
2020: Utbedring av teknisk opplegg for pumper tilhørende garasje
2021: Utbedring mellom inngangspar er gammel bebyggelse
2022: Gammel bebyggelse malte uthuset med linolje maling
2023: Ny bebyggelse har malt sine seksjoner.
2023: Vask og rens av garasjeanlegg
2024: Byggesaken avsluttet for 2 av 3 nye enheter. 2024: Eneboligen er malt
2024: Tre ved gammel bebyggelse er trimmet
2025: Nye pipehatter montert på gammel bebyggelse
2025: Nedkjøring og støttemur ved søppelskuret utbedret.
2025: Bytte av leverandør for TV/internett til Telenor
2025: Lysarmaturer i garasjen byttet til LED
2026: Byggesaken avsluttet for 3 av 3 nye enheter

Andre løpende saker
Vinduer gammel bebyggelse: Anbefaling fra fagperson om at vinduer skrapes ned til bart treverk og males på nytt, samt at enkelte vinduer må utbedres. Innvendig vedlikehold er beboernes ansvar.

Forretningsfører
Acs Finans AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Styret skal informeres av megler.

Informasjon om fellesgjeld
Sameits långiver(e) HANDELSBANKEN
Saldo 404850,71 kr
Nedbet.dato: 25.05.2032
Rentesats: 9,5%
Terminbeløp: 7476 kr (avdrag -ca 4300 kr per måned)
Betaling fra og med 25.06.2024
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?? Ja
Seksjonens andel fellesgjeld -

Sameiet har ett lån, knyttet til fasaderehabilitering av gammel bebyggelse i 2018. Avdrag og renter dekkes gjennom a-konto-innbetalinger fra seksjonseiere i gammel bebyggelse

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Resultatet for 2025 ble negativt med kr 37 240 (totalt for sameiet), fordelt slik per fraksjon:

Fraksjon Resultat 2025
Gammel bebyggelse –52 963 (underskudd, før avdrag på lån)
Ny bebyggelse +5 734
Enebolig +1 560
Garasje +8 430

Det totale negative resultatet skyldes vesentlig høyere reparasjons- og vedlikeholdskostnader i gammel bebyggelse i 2025, primært knyttet til pipehattmontering og piperelatert vedlikehold.

Budsjettert resultat for sameiet samlet i 2026 er svakt positivt kr +16218,- fordelt slik:
Fraksjon Budsjett 2026
Enebolig -7020
Garasje +20391
Gammel bebyggelse -31039
Ny bebyggelse -3256

Boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megleren for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes to ganger i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt såfremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 82051759

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 821 kvm (Eiertomt)
Praktfull, frodig felles hage med store plenarealer, hekk, prydbusker og trær. Koselig innkjørsel med asfalterte gangveier. Parkeringsplasser på tomten.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i en av to vakre bygninger oppført i 1918 som arbeiderboliger for Løvenskiold i et veletablert og attraktivt boligområde på Furulund/Bestum.

Beliggenheten er både sjønær og sentral!

Idylliske Vækerø park (Hydrostranda) er en perle med badeplasser og parkområde. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og turstier som leder til Bygdøy og Fornebu, samt benker, brygger og mulighet for bading. I vestre ende av parken ligger Sollerudstranda, som også har en fin gresslette med mulighet for ballspill. Det er sykkelsti langs Bestumkilen og Frognerkilen inn til Aker Brygge, eller via Vækerø mot Sandvika.

Lilleakerbanen fra Furulund trikkestopp (nr 13 Bekkestua-Grefsen stasjon) ligger ca 5 minutters gange fra boligen (400 m). Vækerø busstopp ligger ca 1 km fra boligen, 12 minutters gange. Her går det totalt 23 ulike linjer, blant annet rute 31 og 32 går rett til Oslo sentrum på ca 10 minutter. Åsjordet T-bane stasjon (linje 3) ligger 1,6 km unna, ca 19 minutters gange fra boligen. Tog fra Lysaker. Nye Vækerø T-banestasjon kommer et steinkast unna leiligheten (ca. 400 meter). Vækerø T-bane stasjon kommer et steinkast unna.

Området har kort vei til fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, badeplass og treningssenter m.m. I tillegg er det kort vei til lysløyper på Fossum. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy, Sørkedalen og på Fossum.

Dagligvarer kan handles på Coop Prix på Furulund (400 meter fra boligen) og for den handlelystne er det kort avstand til CC Vest på Lilleaker, Lysaker brygge, samt til Skøyen med et rikt utvalg av forretninger og servicefunksjoner. Det er også kort vei til nye og spennende Harbitz torg med butikker, restauranter og pub.

Offentlige forhold

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

Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1918 for eiendommen. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.
Ekspedisjonsdokumentet er vedlagt salgsoppgaven.

Videre foreligger følgende:
Rammetillatelse vedr. uthus til bolig.
Ferdigattest vedr. uthus til bolig, datert 03.11.09
Ekspedisjonsdokument vedr. våningshus, datert 1917.
Brukstillatelse og sluttnotat vedr. innredning leilighet på loft og innvendig ombygging, datert 28.05.04
Ferdigattest vedr. sanitæranlegg og stikkledninger, datert 2003.
Ferdigattest vedr. innredning av wc og dusj, datert 06.11.1970.
Brukstillatelse og sluttnotat vedr. innredning av leilighet å loft og innvendig ombygging, datert 28.05.04.
Ferdigattest vedr. innredning av wc og dusj, datert 17.06.1970.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-4220. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For 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/

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (S-4220), også kalt «småhusplanen». Småhusplanen styrer hvordan det kan bygges og fortettes på eiendommer som er omfattet av planen. Den legger også begrensninger for hvor mye det er lov å bygge på eiendommene.

Plan- og bygningsetaten har igangsatt revidering av småhusplanen, den reviderte planen skal bidra til å skjerme småhusområdene for ytterligere fortetting, og sørge for et sterkere vern av de grønne verdiene når det bygges innenfor småhusplanen.

Oslo kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak i de områdene småhusplanen gjelder. Vedtaket forbyr alle tiltak etter plan- og bygningsloven § 1-6, og gir blant annet sterke begrensninger i muligheten for rivning, oppføring og bygningsmessige endringer. Det er gjort enkelte unntak fra forbudet. Det er for eksempel tillat å gjøre innvendige tiltak, som bruksendring, så lenge det ikke innebærer opprettelse av en ny boenhet. For mer informasjon se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2022072153&fileid=10231629.

Pågående plansak i området:
Sørvangen 28 C - fasadeendringer, bruksendring og støttemur. Saksnummer 202517432
Sørvangen 26 A - bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendring. Saksnummer 202604861

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/7/38/4:
13.11.1953 - Dokumentnr: 15134 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

07.04.1964 - Dokumentnr: 4270 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

22.08.1979 - Dokumentnr: 20847 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger mv
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:7 Bnr:38
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2003 - Dokumentnr: 62559 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Plikt til å overdra vederlagsfritt veigrunn til Oslo Kommune.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.2024 - Dokumentnr: 1863468 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven
Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.2026 - Dokumentnr: 559105 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

29.11.2002 - Dokumentnr: 78565 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1226

25.06.2004 - Dokumentnr: 43062 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 15
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/1440
Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 107/1440
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1226

25.06.2004 - Dokumentnr: 43062 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1440

03.04.2009 - Dokumentnr: 242205 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1459

28.08.2009 - Dokumentnr: 630438 - Resek/tilleggssek
Nye seksjoner:
Snr: 17
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 138/1597
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 4
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 59/1597

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med

personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 1 750,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 300,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 31. mai 2026

Megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Adrian Nordvik, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97174157

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

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

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

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

Sørvangen 24B

Nabolaget Lilleaker/Lysaker - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Bestum skole (1-7 kl.) 524 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Lilleaker skole (1-7 kl.) 375 elever, 18 klasser	16 min 1.3 km
Bjørnsletta skole (1-10 kl.) 597 elever, 38 klasser	22 min 1.8 km
Øraker skole (8-10 kl.) 380 elever, 22 klasser	17 min 1.3 km
Sollerudstranda skole (8-10 kl... 79 elever, 18 klasser	15 min 1.4 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	5 min 2.4 km
Oslo Private Gymnasium 167 elever, 9 klasser	7 min 5.5 km

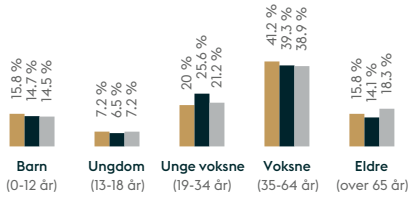
Offentlig transport

Furulund Linje 13	6 min 0.4 km
Vækerøveien Linje 23, 42, 42N	12 min 1 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	18 min 1.5 km
Åsjordet Linje 1, 2, 3, 5	20 min 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 8 km

Barnehager

Skogbrynet Kanvas-barnehage (1... 62 barn	9 min 0.7 km
Sollerud barnehage (1-5 år) 32 barn	11 min 0.9 km
Holgerslyst barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 1 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lilleaker/Lysaker	3 618	1 643
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 89/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Trikk

Sport

Bestum skole	11 min
Ullern Tennisbaner	12 min
MOVA Ullern	16 min
SATS CC Vest	17 min

«Polig, barnevennlig og hyggelige naboer:)»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

Støynivået
Lite støynivå 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Sørvangen 24 B, 0282 OSLO
OSLO kommune
gnr. 7, bnr. 38, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 27.05.2026 **Rapportdato:** 29.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26281 **Eiendomsverdi ref nr:** UD8738

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

Takst & Interiørpartner AS

TAKSTPARTNER

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av seksjon nr: 4 i sameiet.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige 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. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

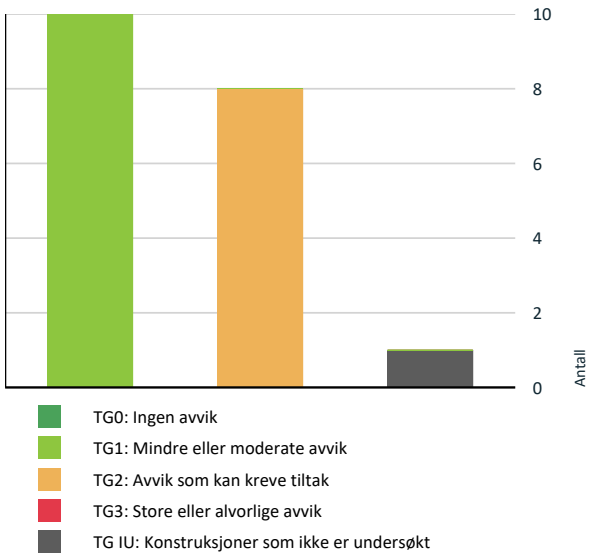
Boligbygg med flere boenheter

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1918

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering

1. Ny benkeplate på kjøkken i kvartskompositt 2025
2. Plassbygd garderobeskap i gang 2025
3. Ny baderomsinnredning 2025
4. Malte overflater, vegger, lister dører og vinduer 2025/2026
5. Vegg til vegg teppe på soverom 2025
6. Utvidelse av utebod 2025
7. Installert 3 stk smart-panelovner 2025
8. Ny elbil-lader (Zaptec pro) i garasje 2025
9. Ny varmtvannsbereder 2026
10. Nye pakninger på vinduer 2026

Viktige tiltak på bygningsmasse de seneste årene:

1. Fasaderehabilitering i 2018 med etterisolering
2. Bytte av Tv/internett Telenor fiber 2025
3. Nye pipehatter montert 2025

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk: Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Grunnmur i naturstein\ tegl.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Tradisjonell reisverkskonstruksjon med panel.

Takkonstruksjon:
Valmet tak i trekonstruksjon, antatt tekket med takplater.

Trapper:
Oppgang med innvendig malt tretrapp.
Utvendig steintrapp til oppgangen.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass + 1 lags glass fra 1989. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette sannsynligvis er lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Nye pakninger rundt alle vinduer ifølge selger.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av: Parkett og teppe.
Stedvis noe gulvknirk og skjeve gulv, noe som anses som normalt i gamle bygg.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,47 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue/ kjøkken gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe av teglsten fra byggeår. Ildsted i stue. Ildsteder og pipe er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Feieluke ikke lokalisert, men antatt i kjeller eller på loft.

REF Byggforskserien 752.135 - 714 Tilgjengelighet for inspeksjon.
En teglskorstein må oppstilles slik at alle fire sidene er tilgjengelige for inspeksjon med hensyn til eventuelle sprekker i skorsteinen.
Det er ikke tillatt å bruke kledninger, belegg eller tapeter som skjuler tegloverflaten for inspeksjon med hensyn til sprekker. Tynne papirtapeter som eventuelt vil sprekke opp sammen med skorsteinen kan likevel brukes.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ifølge selger er det nylig gjort kontroll av pipene av brannvesenet.
Det er ikke ildfast plate under ildstedet, kun i front.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Vår erfaring er at en teglskorstein har en levetid på mellom 40 og 60 år, men vi ser også unntak med kortere og lengre levetid. Hvis behovet for rehabilitering er kommet for langt må feieren gi fyringsforbud.





Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite formpressede innerdører.
Normal funksjon på dørene.

TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe på soverom og plassbygget skap i entré.
Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring og vedfyring.

Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad med gulvvarme.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Liten sprekk i flis ved vindu i dusjen.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak for utbedring av registrert avvik: Vindu står for nærme dusjsonen og er vanskelig å gjøre noe med pga. rommets utforming og plassering av installasjonene. Viktig at det benyttes dusjvegger/ kabinett ved dusjing. Passe på at vannsøl ikke blir liggende på vindu slik at skader kan forekomme.



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som kan bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

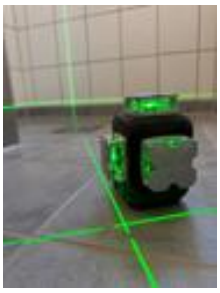
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ikke kontrollert eller sett om membranen er brettet opp ved terskel slik at dette gir innvirkning på kravet /anbefaling på 25 mm høydeforskjell fra topp slukrist til topp membran. Det er litt feil fall mot baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å installere dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk i gulv på bad. Synlig membran i kasse under innredning og i sluk.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Årstall: 2003 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og gjenværende levetid.







2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Elektrisk avtrekksvifte på badet. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.



2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner som yttervegger og fellesoppgang.

KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, benkeplate i stein, underlimt kum med ettgreps blandebatteri, vifte til yttervegg over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys og integrert oppvaskmaskin.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette e ikke undersøkt.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Forkrommede vannrør på vegger.

Hovedstoppekran i kasse på bad, denne fungerte ved testing.

Eldre hovednett gir TG 2.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens: Gamle vannrør gir økt risiko for vannskader.
Tiltak: Følg forskriftene og bytt til moderne rør (rør-i-rør) ved renovering for å unngå fremtidige problemer.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i sameiet.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.
Soilrør i sjakt på bad.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Konsekvens: Eldre soilrør (støpejern) som er over 30–50 år gamle er utsatt for korrosjon, rust og innvendige belegg, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Innebygget varmtvannsbereder mellom skap i entré og kjøkken.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier







Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.

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.
   Ukjent

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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?
    Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på det elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det anbefalt en kontroll på anlegget. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.





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

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

-Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Dette er en eldre gård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling.
Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brannkrav, men dette skal kommenteres i rapporten.





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.



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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2 Etasje	57			57	
Utebod		11		11	
SUM	**57**	**11**			
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Utebod		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en utebod over to etasjer, boden er på 11 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Martin Sæthre	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	7	38		4	3821 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Sørvangen 24 B

Hjemmelshaver
Nielsen Ingrid Cecilie, Sæthre Martin Ruud

Eierandel
59 / 1597

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i en av to vakre bygninger oppført i 1918 som arbeiderboliger for Løvenskiold i et veletablert og attraktivt boligområde på Furulund/Bestum.

Sentralt, men landlig! En flott leilighet for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig setter pris på naturliv uten byens stress og mas rundt ørene.
For den handlelystne har populære CC Vest shoppingsenter alt du måtte ønske. Offentlig kommunikasjon både på oversiden og nedsiden av boligen.

Lysakerelven, Sollerudstranda, Lysaker Brygge og Bygdøy byr på spennende natur- og kulturopplevelser for livsnytere.
Idylliske Vækerø park (Hydrostranda) er en perle med badeplasser og parkområde. Her er det grønne og flott beplantede lunger, gressplen og turstier som leder til Bygdøy og Fornebu, samt benker, brygger og mulighet for bading.

Bestum barneskole er en barneskole med elever på 1.-7. trinn. Skolen har ca. 560 elever. Skolen ligger i bydel Ullern, 9 minutters gange fra boligen.
Øraker ungdomsskole ligger i bydel Ullern vest og det tar omtrent 17 minutter å gå fra boligen til skolen.

Området har kort vei til fotballbane, skøytebane, tennisanlegg, badeplass og treningssenter m.m.
I tillegg er det kort vei til lysløyper på Fossum. Om vinteren er det oppkjørte skispor på Bygdøy, Sørkedalen og på Fossum.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Selveierleilighet beliggende i 2. etg. bestående av entré, bad, soverom, åpen kjøkkenløsning og stue.

Leiligheten disponerer en utebod over to etasjer.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.05.2026	
2	29.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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 ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler 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/UD8738

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ingrid Cecilie Nielsen	9578-5999-4-3167432	2026-05-31 19:50:48
Martin Ruud Sæthre	9578-5999-4-2849949	2026-05-31 19:48:05

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
31. mai 2026

Oppdragsnummer
5-0283/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sørvangen 24B, 0282 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Martin Sæthre, Ingrid Cecilie Nielsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. juli 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 82051759
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Eksisterende avløpsopplegg under servant er demontert og erstattet med nytt rør-arrangement. Nye kuplinger montert og kuleventil for vanntilførsel til vaskemaskin etablert under vask. Arbeid gjort på egeninnsats med faglært rørlegger venn. Tribo AUT AS - (2025) Baderomsmøbler er byttet på egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant for arbeidet

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ingen dokumentasjon på badet fra 2003

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nye pipehatter ble montert i regi av styret i sameiet i 2025. Usikker på leverandør, styret har oversikt. Fasaden ble totalt rehabilitert og etterisolert i 2018.

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje og levering Zaptec Pro elbillader - Visjonel AS (2025) Bytte av lysarmatur i bod - Storm Elektro AS (2025) Kobling av ny varmtvannsbereder - Elektro Sivert installasjon AS (2026) Dokumentasjon ligger i boligmappen.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje og levering Zaptec Pro elbillader - Visjonel AS (2025)

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Montasje av ny varmtvannsbereder ifbm med forsikringssak - RS Rørlegger sentralen AS (2026). Varmtvannsbereder ble byttet i forbindelse med forsikringssak tidlig januar/februar 2026. Det var en drypplekkasje på blandeventil på den gamle berederen. Husforsikringen dekket skaden. Inspeksjonsluke inn til ny innebygd breder ble etablert i etterkant.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Loft ble bygget ut på tidlig 2000 tallet, vet ikke noe mer utover det.

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i to fliser mot vindu ved dusj.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Se tilstandsrapport ifbm med salget.

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? Se tilstandsrapport ifbm med salget.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: På årsmøte ble det nevnt at sameiet har en pågående sak vedrørende rømningsvei for loftsleilighetene da rømningsveier med brannstige pt ikke er gode nok. Gjelder ikke denne leiligheten.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vedtatt økning av fellesutgifter 01.07.2026 - rundt 14% økning for gammel bebyggelse. Årsak for økning var underskudd i 2025.

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0283/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Martin Ruud Sæthre	**2026-05-31**	**Ingrid Cecilie Nielsen**	**2026-05-31**

Identifikasjon

Martin Ruud Sæthre

Identifikasjon

Ingrid Cecilie Nielsen

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse	
Sørvangen 24B, 0282 OSLO	
Dato for energimerking **16.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296574**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80030495**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **38**
Seksjonsnummer **4**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1918**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **57,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,94 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
166,94 kWh/m²	**9 945 kWh**



Sørvangen 24B, 0282 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

MEGLEROPPLYSNINGER
Sørvangen 24B - gnr. 7, bnr. 38, snr. 4 i Oslo kommune

Generell informasjon	
Navn på	EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24
Sameiets org.nr.:	886864892
Styreleder:	Kent Mikael Källdman
E-post:	sameietsorvangen@gmail.com

Informasjon om eiendommen	
Tomten (eiet eller festet?)	Eiet
Navn på bortfester:	-
Festekontrakten utløper:	-
Har sameiet mottatt nabovarsel?	
Foreligger det ferdigattest?	Ja
Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	Nei

Forsikring	
Forsikring for sameiet?	Ja
Har sameiet hussoppforsikring?	Nei
Forsikringsselskap	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer	82051759

Parkering og garasje	
Medfølger det p-/garasjeplass?	Ja
Plassens nummer:	12
Hvordan blir kjøper eier av plassen?	Eieren får rett til plassen som en del av sin seksjon
Er det mulig for elbil-lading?	Ja
Evt. ekstra kostnad:	Beregnes etter faktisk forbruk

Dyrehold	
Er dyrehold tillatt?	Ja
Kommentarer:	Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr kontrolleres og avføring fjernes

Lån, andel fellesgjeld og formue	
Sameits långiver(e)	HANDELSBANKEN
Saldo	404850,71 kr
Nedbet.dato:	25.05.2032
Rentesats:	9,5%
Terminbeløp:	7476 kr (avdrag -ca 4300 kr per måned)
Betaling fra og med	25.06.2024

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden??	Ja
Seksjonens andel fellesgjeld	-
Har sameiet formue?	145 358 kr
Seksjonens andel formue	5676 kr

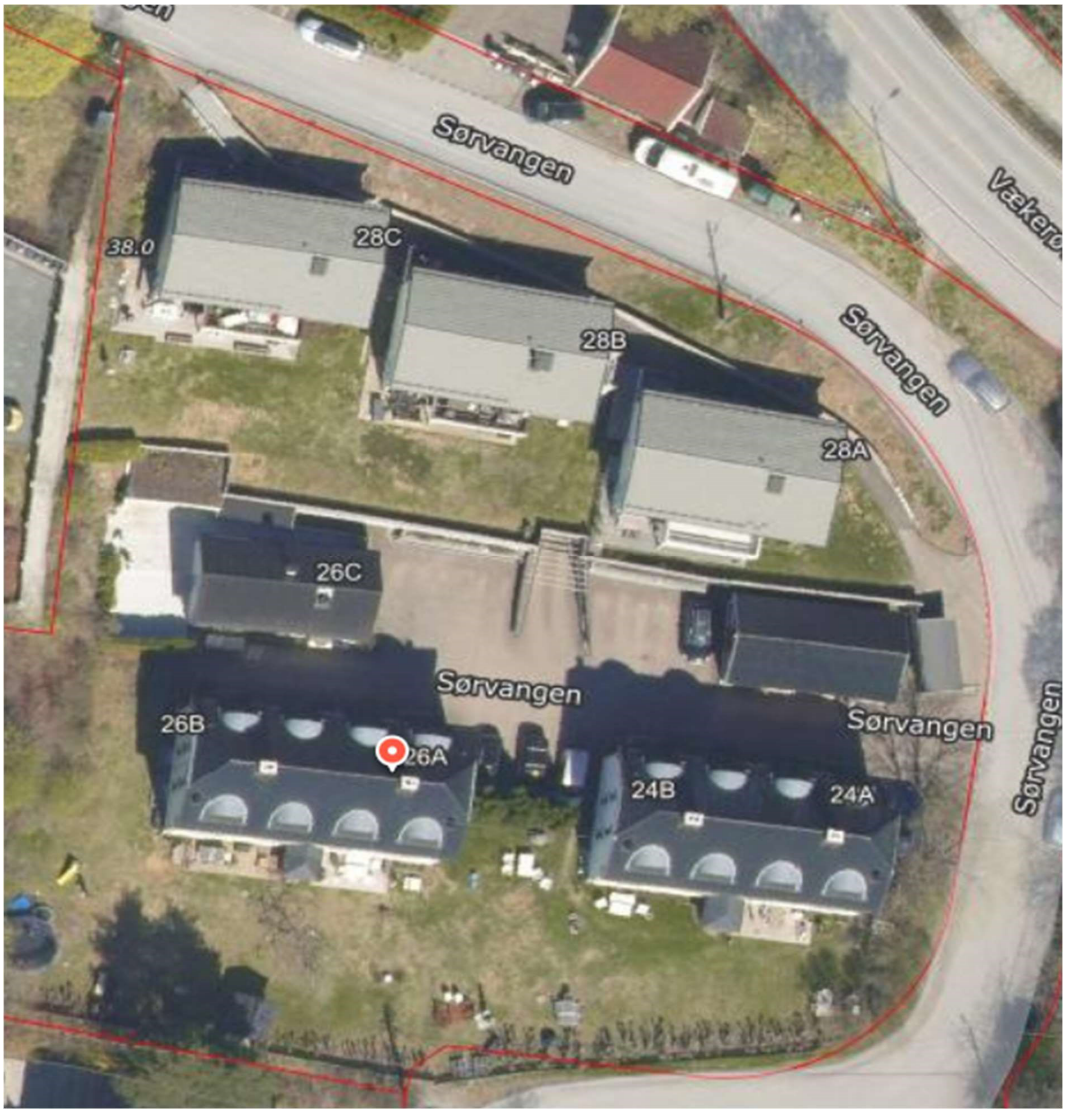
Fellesutgifter og andre kostnader	
Fellesutgifter pr. mnd.	2675,00 kr
Er det restanse?	Nei
Forfallsdato:	-
Fellesutgiftene inkluderer:	Felleskostnad (1926,00 kr), garasje plass (450,00 kr), tv/internett (299,00 kr)
Avregnes fellesutgifter?	Ja
Er det planlagt endringer av fellesutg.?	Ja, **felleskostnader** økes med 14,2%
Hvis ja, ny fellesutgift:	2948,49 kr: **felleskostnad (2199,49 kr)**, garasje plass (450,00 kr), tv/internett (299,00 kr)
Når trer eventuell endring i kraft?	Fra 01.07.2026

Poster til skattemeldingen	
Seksjonens renteinntekter	-
Seksjonens renteutgifter	-

Gebyrer	
Gebyr for eierskifte	1750 kr
Kontonummer for betaling	1644.27.50568
Gebyr for opplysninger	-
Andre gebyrer:	-

Andre viktige opplysninger	-

Årsberetning for 2025



Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 org.nr.: 886 864 892

Lagt frem på ordinært årsmøte 12. mai 2026.

Siden årsmøtet 21.05.2025 har sameiets styre hatt følgende sammensetning:

Verv	Navn	Fraksjon
Styreleder	Kent Käldman	Enebolig
Styremedlem	Marius Nyhuus	Ny bebyggelse
Styremedlem	Fredrik Salberg	Gammel bebyggelse
Styremedlem	Mats Kjensli Dyrseth	Gammel bebyggelse
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold	Gammel bebyggelse
Varamedlem	Nicolas Andre	Ny bebyggelse
Internrevisor	Christian Jørgensen	Gammel bebyggelse

* Protokolltilførsel fra årsmøtet 2025: Styreleder velges for 1 år selv om dette avviker fra sameiets vedtekter, fordi man ikke ønsker å bytte ut hele styret samtidig.

Det er avholdt 6 styremøter i perioden 21.05.2025 – mai 2026, i tillegg til løpende digital kommunikasjon mellom møtene.

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet er delt inn i 4 regnskapsavdelinger: gammel bebyggelse, ny bebyggelse, enebolig og garasjen.

Gammel bebyggelse består av 2 bygg med til sammen 10 leiligheter (seksjoner). Ny bebyggelse består av 3 bygg med til sammen 6 leiligheter (seksjoner). Eneboligen er én seksjon.

Garasjeanlegget består av 14 biloppstillingsplasser hvor seksjonseiere i sameiet har disposisjonsrett, samt en handicapplass som eies av gammel bebyggelse og brukes til sykkel- og redskapsoppbevaring. Oversikt over garasjeplasser og tilhørende seksjons disposisjon/leiere ligger ved årsberetningen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886 864 892, ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har adresse: **Sørvangen 24, 0283 Oslo**

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: gnr. 7, bnr. 38

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av ACS FINANS AS ved regnskapsførere.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar eller har opptrådt uaktsomt.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Brannkontrollen som ble utarbeidet i 2024 er oversendt beboerne. Det forventes at beboer setter seg inn i rapporten og utbedrer eventuelle avvik i egen bolig. Styret har bestilt nødvendig utstyr for fellesarealene.

I 2025 ble det montert nye pipehatter på sameiets bygningsmasse.

I april 2026 varslet Brann- og redningsetaten (BRE) tilsyn av peis/ovn og pipe i Sørvangen 24A. Tilsynet ble gjennomført 4. mai 2026, og **ingen avvik ble funnet**. Saken er lukket fra BRE sin side. I forbindelse med tilsynet kom det frem at oppgang 24A er den eneste i sameiet med ildsteder formelt registrert hos kommunen, mens flere seksjonseiere i øvrige oppganger har installerte peis eller vedovn uten at det er meldt inn. Saken behandles som styresak videre.

Kabel-TV og internett

Etter vedtak på årsmøtet 21.05.2025 (sak 8) har styret avsluttet avtalen med Telia og inngått ny avtale med Telenor (Frihet S + 1 000 Mbps).

Vedlikehold og rehabilitering

År	Tiltak
2018	Fasaderehabilitering av gammel bebyggelse; total utskiftning av fasade samt isolering
2019	Installering av infrastruktur el-ladere for bil i garasje og på gårdsplassen
2020	Installering av utelys ny bebyggelse og utelys med sensor ved de røde bod-husene
2020	Vask og rens av garasjeanlegg
2020	Utbedring av teknisk opplegg for pumper tilhørende garasje
2021	Utbedring mellom inngangspartier gammel bebyggelse
2022	Gammel bebyggelse malte uthuset med linoljemaling
2023	Ny bebyggelse har malt sine seksjoner
2023	Vask og rens av garasjeanlegg
2024	Byggesaken avsluttet for 2 av 3 nye enheter
2024	Eneboligen er malt
2024	Tre ved gammel bebyggelse er trimmet
2025	Nye pipehatter montert på gammel bebyggelse
2025	Nedkjøring og støttemur ved søppelskuret utbedret.
2025	Bytte av leverandør for TV/internett til Telenor
2025	Lysarmaturer i garasjen byttet til LED
2026	Byggesaken avsluttet for 3 av 3 nye enheter

Styrets arbeid

Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret i sameiet er et arbeidende styre og ikke kun et beslutningsstyre som i aksjeselskaper.

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to:

- Avholde nødvendige antall styremøter for å få vedtak av betydning for å gjennomføre det som er nødvendig for å ivareta mandatet man er blitt tildelt
- Administrere virksomheten og sørge for at vedtak blir gjennomført

Styret består av personer som har påtatt seg et verv til beste for samtlige seksjonseiere. Arbeidet utføres hovedsakelig på styremedlemmenes fritid på hverdager, dvs. etter kl. 17:00.

Andre løpende saker

Vinduer gammel bebyggelse: Anbefaling fra fagperson om at vinduer skrapes ned til bart treverk og males på nytt, samt at enkelte vinduer må utbedres. Innvendig vedlikehold er beboernes ansvar.

Rømningsveier 26A og 26B 3. etg: Var til orientering på årsmøtet 2025. Mats K. Dyrseth har informert berørte beboere og styret forløpende.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultatet for 2025 ble negativt med kr 37 240 (totalt for sameiet), fordelt slik per fraksjon:

Fraksjon	Resultat 2025
Gammel bebyggelse	–52 963 (underskudd, før avdrag på lån)
Ny bebyggelse	+5 734
Enebolig	+1 560
Garasje	+8 430

Det totale negative resultatet skyldes vesentlig høyere reparasjons- og vedlikeholdskostnader i gammel bebyggelse i 2025, primært knyttet til pipehattmontering og piperelatert vedlikehold. Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Lån

Sameiet har ett lån, knyttet til fasaderehabilitering av gammel bebyggelse i 2018. Avdrag og renter dekkes gjennom a-konto-innbetalinger fra seksjonseiere i gammel bebyggelse. Se note 8 i årsregnskapet for ytterligere informasjon.

Budsjett 2026

Felleskostnader for 2026 holdes uendret for ny bebyggelse, enebolig og garasje. For gammel bebyggelse økes felleskostnadene fra kr 376 452 til kr 430 000 — en økning på kr

53 548 (14,2 %). Økningen er nødvendig for å dekke fortsatt vedlikehold av byggene og bygge opp egenkapital til kommende tiltak

Avdeling	Felleskost 2025	Felleskost 2026	Endring	%
Gammel bebyggelse	–376 452	–430 000	–53 548	14,2 %
Ny bebyggelse	–183 528	–183 528	–	0,0 %
Enebolig	–37 644	–37 644	–	0,0 %
Garasje	–90 995	–90 995	–	0,0 %

Budsjettert resultat for sameiet samlet i 2026 er svakt positivt kr +16218,- fordelt slik:

Fraksjon	Budsjett 2026
Enebolig	-7020
Garasje	+20391
Gammel bebyggelse	-31039
Ny bebyggelse	-3256

Oslo, mai 2026

For styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

Kent Källdman Styreleder

protokoll fra årsmøtet 2026

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID
- Sæthre, Martin Ruud (08.09.1993), signert 13.05.2026 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24-28

Møtedato: 12.05.2026
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Terrassen enebolig

Til stede: 13 seksjonseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 15 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Kent Källman

Sak 1: Forretningsorden

Godkjennelse av forretningsorden, se forretningsorden i innkallingen.
Vedtak: Godkjent

Konstituering

Sak 2: Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Kent Källman foreslått
Vedtak: Valgt.

Sak 3: Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de fremmøtte seksjonseiere og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Sak 4: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Marius Nyhuus foreslått. Som protokollvitne ble Martin Ruud Sæthre foreslått.
Vedtak: Valgt.

Sak 5: Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Sak 6: Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2025
A) Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport og årsrapport for 2025 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 13.05.2026
- Sæthre, Martin Ruud (08.09.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Sak 7: Valg av styreleder, varamedlemmer og internrevisor.

Følgende kandidater var på valg ved årets årsmøte:

Verv:	**Navn:**
Styreleder	Kent Källdman
Varamedlem ny bebyggelse	Nicolas Andre
Varamedlem gammel bebyggelse	Kristoffer Kirkevold
Internrevisor	Christian Jørgensen

Følgende kandidater ble foreslått:

Verv:	**Navn:**
Styreleder	Kent Källdman (1år)
Varamedlem ny bebyggelse	Mathias Dahl Venberget
Varamedlem gammel bebyggelse	Henrikke Børsum
Internrevisor	Christian Jørgensen

Nytt styre består av følgende kandidater:

Verv:	**Navn:**	**Status**
Styreleder	Kent Källdman	Sitter til 2027
Styremedlem ny bebyggelse	Marius Nyhuus	Sitter til 2027
Styremedlem gammel bebyggelse	Fredrik Salberg	Sitter til 2027
Styremedlem gammel bebyggelse	Mats Kjensli Dyrseth	Sitter til 2028
Varamedlem ny bebyggelse	Mathias Dahl Venberget	Sitter til 2027
Varamedlem gammel bebyggelse	Henrikke Børsum	Sitter til 2027
Internrevisor	Christian Jørgensen	

Protokolltilførsel: Styreleder velges for (1) ett år selv om dette avviker fra sameiets vedtekter grunnet at ingen andre meldte seg til rollen og alternativet ville blitt innhenting av tilbud fra profesjonell aktør samt ekstraordinært årsmøte.
Det bemerkes også at ekstraordinære saker hva gjelder gammel og ny bebyggelse skal føres av de respektive styremedlemmene for å avlaste styreleder.

Benkeforslag: Styrehonoraret økes fra 45.500,- til 85.500,-. Utvidet honorar på kr. 40.000,- defineres som en pot som fordeles av styret mellom leder og styremedlemmer basert på innsats og arbeidsmengde.

Vedtak: Forslag, protokolltilførsel og benkeforslag ble enstemmig vedtatt.

Møtet ble hevet kl.: 20:50. Protokollen signeres av:

Fører av protokollen
Navn: Marius Nyhuus

Protokollvitne
Navn: Martin Ruud Sæthre

Dokumentet er signert digitalt av:

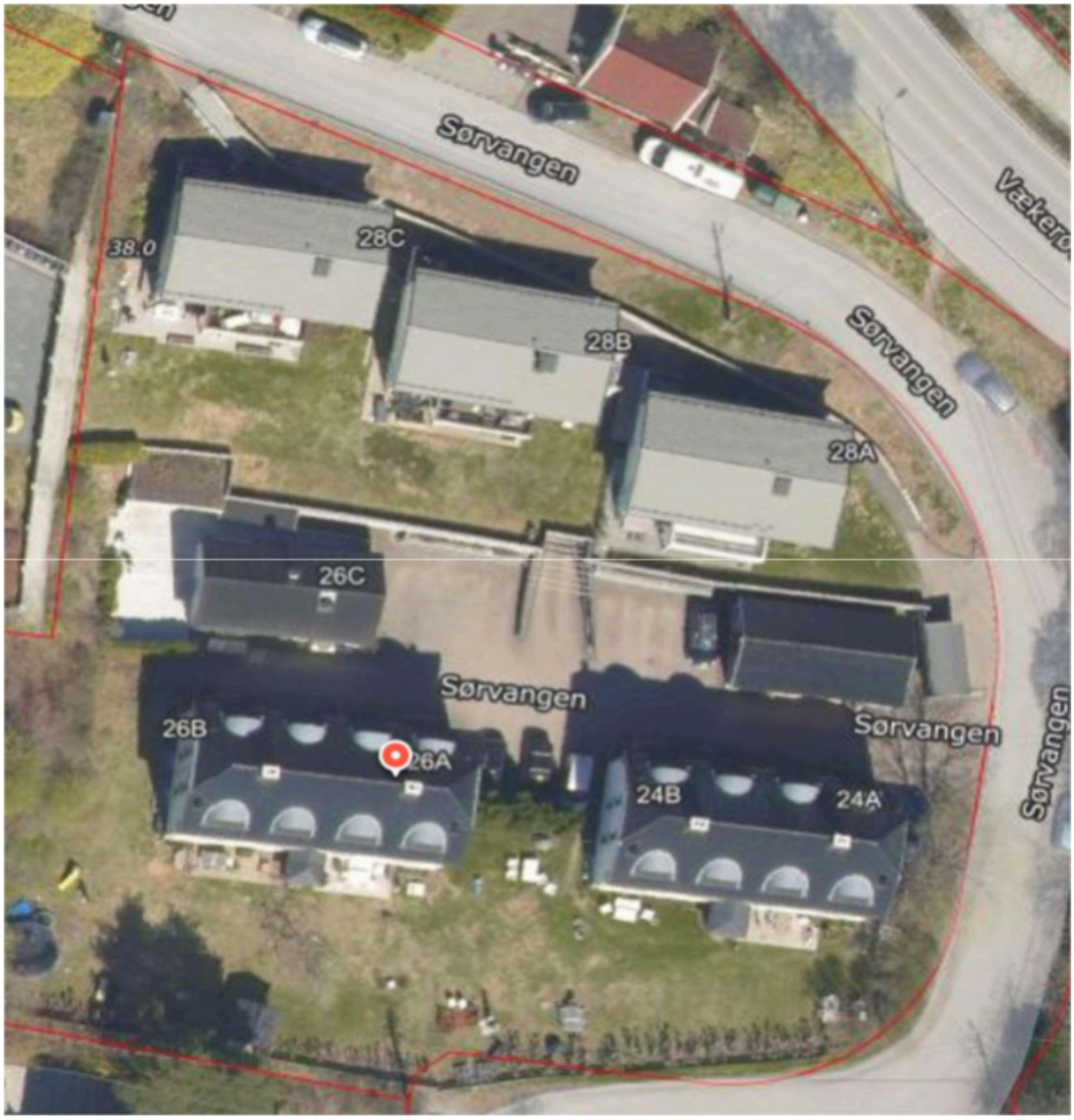
- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 13.05.2026
- Sæthre, Martin Ruud (08.09.1993), 13.05.2026

Forseglet av
Posten Bring

Årsmøte 2025

21.05.2025

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 org.nr.: 886 864 892



Velkommen til årsmøte i Sameiet Sørvangen 24-28

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

Dato/sted for årsmøtet:
21. Mai 2025 kl. 18:00. Sted: Terrassen til eneboligen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmere.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leder av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved oppmøte. (se siste side)

Forretningsorden
Møtelederen skal påse at sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i dagsordenen og forretningsorden for årsmøtet legger møteleder fram en plan for gjennomføringen. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med forslagstillerens navn og seksjonsnummer.

Årsmøtet vil vare i 2 timer og avsluttes senest kl. 20:00. Hvis det foreligger saker man ikke rekker å gjennomgå, vil det kalles inn til et ekstraordinært møte.

Saker til behandling

1. Forretningsorden for årsmøtet
2. Konstituering – Valg av møteleder
3. Konstituering – Godkjennelse av stemmeberettigede
4. Konstituering – Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
5. Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og Årsregnskap
7. Valg av styre
8. Se på ny løsning for TV og internett– Forslagsstiller Fredrik Salberg, Pia Skorge Martin Ruud Sæthre
9. Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
10. Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
11. Etablering av fastmonterte sykkelstativer – Forslagsstiller Fredrik Salberg, Pia Skorge og Mats Kjensli Dyrseth
12. Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
13. Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse – Forslagsstiller Fredrik Salberg og Pia Skorge
14. Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes. - Forslagsstiller Mats Kjensli Dyrseth
15. Etablering av rømningsveier fra 3etg på 26 A og 26 B - Forslagsstiller Mats Kjensli Dyrseth

Sak 1
Forretningsorden for årsmøtet

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjennelse av forretningsorden, se forretningsorden på side 2 i innkallingen.

Forslag til vedtak
Årsmøtet godkjenner foreslått forretningsorden

Sak 2
Konstituering – Valg av møteleder

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder. Styret foreslår at Kent Käldman velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Kent Käldman velges.

Sak 3
Konstituering – Godkjenning av stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter legges til grunn som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4
Konstituering – Valg av en til å føre protokollen og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås å velge en til å føre protokollen og to eiere til å signere protokollen. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

Forslag til vedtak
Protokollfører og protokollvitne velges under generalforsamlingen. Protokollvitnene fungerer som tellekorps ved behov.

Sak 5
Konstituering – Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Innkallingen er sendt til eierne i henhold til lovens krav om minimum 8 dager og maksimum 20 dager. Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Forslag til vedtak
Møte innkalling godkjennes.

Sak 6
Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
Årsrapport og årsregnskap

Sak 7
Valg av styre

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Leder	Kent Källdman, 16.10.23 (Enebolig) (2år)	På valg
Styremedlem	Marius Nyhuus, 30.05.23 (Ny bebyggelse) (2 år)	På valg
Styremedlem	Martin Ehrnst, 16.10.23 (Gammel bebyggelse) (2 år)	På valg
Styremedlem	Fredrik Salberg 30.05.23 (Gammel bebyggelse) (2 år)	På valg
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold 30.05.23 (gammel bebygg) (1 år)	På valg
Varamedlem	Mathias Dahl Venberget 24.04.24 (ny bebygg) (1 år)	På valg
Internrevisor	Christian Jørgensen 30.05.23	På valg

Det nåværende styret er på valg ved generalforsamlingen. Styreleder samt styremedlemmene Marius og Fredrik stiller til gjenvalg.

Sak 8
Se på ny løsning for TV og internett

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg, Pia Skorge og Martin Ruud Sæthre

Krav l flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Internettkvaliteten er varierende. Flere seksjoner rapporterer om ustabilitet og lav hastighet.

Forslag l vedtak
Styret henter inn tilbud fra alternative internettleverandører og fremlegger anbefaling for beslutning på neste møte.

Frihet S: Høy kapasitet, valgfri TV
Kun bredbånd: 1000 Mbps for 200 poeng.
Pris Telenor: NOK 299 per måned (24 mnd avtaleperiode)

Ønsker man kun grunnpakken fra Telenor blir totalprisen NOK 398 (NOK 299 + NOK 99). Dette gir tilgang til T-We Basis og de 12 mest populære TV-kanalene.

Pris Telia NOK 613 (faktures fra sameiet til beboere) + eventuell individuell TV-pakke

Avtalen med Telia kan fratres fra 01.12.2025, dersom en oppsigelse foreligger 01.09.2025.

Styrets innstilling:

Sameiet inngår ny leverandøravtale med Telenor (Frihet S + 1 000 Mbps) og sier opp eksisterende Telia-avtale.

Sak 9
Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Flere postkasser er merket med tilfeldige klistrelapper eller håndskrift, noe som gir et rotete uttrykk og skaper praktiske problemer ved postlevering.

Forslag til vedtak:
Sameiet innfører en forskrift som pålegger bruk av ensartede navneskilt i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt skal ikke være tillatt. Styret innhenter tilbud og organiserer distribusjon innen [sett dato]..

Styrets innstilling:

Sameiet innfører obligatorisk bruk av de godkjente navneskiltene i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt tillates ikke. Hver beboer bestiller selv skiltet innen 31. desember 2025.

https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Sak 10
Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Gjerdet er i sterkt forfall og utgjør en sikkerhetsrisiko, spesielt for barn og dyr.

Forslag til vedtak:
Sameiet beslutter at gjerdet skal rives og erstattes med nytt i løpet av 2025. Styret henter inn minst tre tilbud og igangsetter arbeid.

Styrets innstilling:
Gjerdet forsøkes utbedret på dugnad av beboerne i løpet av 2025. Styret organiserer innkjøp av nødvendige materialer og koordinerer innsatsen.

Sak 11
Etablering av fastmonterte sykkelstativer

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg, Pia Skorge og Mats Kjensli Dyrseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Uorganisert parkering av sykler skaper rot og hindringer ved innganger og fellesområder.

Forslag til vedtak:
Sameiet etablerer fastmonterte sykkelstativer, enten sentralt eller ved hver oppgang. Styret gis fullmakt til å vurdere behov og velge løsning.

Styrets innstilling
Styret foreslår en løsning for den Gammel bebyggelsen i sameiet, hvor beboere kan etablere sykkelstativ,. Beboerne må selv påse at sykler plasseres slik at de ikke er til hinder for utfoldelse eller fremkommelighet.

Sak 12
Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Nedkjøringen, spesielt på høyre side sett fra gården, er preget av erosjon og utvasking som følge av overvann fra Sørvangen. Det har også oppstått hull i støttemuren ved søppelskuret, som følge av vannskader.

Forslag til vedtak:
Sameiet vedtar at nedkjøring og støttemur skal utbedres. Styret henter fagkyndig vurdering, foreslår dreneringstiltak og iverksetter reparasjon innen andre kvartal 2025.

Styrets innstilling
Hull og skader repareres med fyllmasse og reparasjonsasfalt. Styret følger nøye med på eventuelle endringer i tilstanden og vurderer videre tiltak ved behov.

Sak 13
Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse

Forslag fremmet av:
Fredrik Salberg og Pia Skorge

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Muren viser tegn til svekkelse. Det er behov for vedlikehold før skader utvikler seg videre.

Forslag til vedtak:
Det avsettes midler i vedlikeholdsbudsjettet for 2025. Styret innhenter tilstandsrapport og foreslår tiltak innen Q3 2025.

Styrets innstilling
Styret benytter egne ressurser i sameiet til å utarbeide tilstandsrapport. Videre beslutning om eventuelle vedlikeholdsarbeider avgjøres deretter i ordinært styrevedtak.

Sak 14
Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes

Forslag fremmet av:
Mats Kjensli Dyrseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:
Epletreet hos gammel bebyggelse er råttent

Forslag til vedtak:
Fjernes permanent eller erstattes.

Sak 15 Til orientering
Etablering av rømningsveier fra 3etg på 26 A og 26 B

Forslag fremmet av:
Mats Kjensli Dyrseth

Bakgrunn:
Som tidligere varslet i årsmøter, er ikke brannstigene for leilighetene i 3.etasje i gammel bebyggelse godkjent som rømningsveier.
Det er avvik mellom tegningene som ble sendt inn til godkjenning hos kommunen den gangen leilighetene ble bygget, og hva som faktisk er utført. Derfor er vi nødt til å utbedre dagens situasjon for å få godkjent byggesaken hos kommunen.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets styre ha følgende medlemmer:

Leder	Kent Käldman
Styremedlem	Marius Nyhuus
Styremedlem	Martin Ehrnst
Styremedlem	Fredrik Salberg
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold
Varamedlem	Mathias Dahl Venberget
	Internrevisor Christian Jørgensen

Generelle opplysninger om sameiet
Sameiet er delt inn i 4 regnskapsavdelinger; gammel bebyggelse, ny bebyggelse, enebolig og garasjen.

Gammel bebyggelse består av 2 bygg med til sammen 10 leiligheter (seksjoner). Ny bebyggelse består av 3 bygg med til sammen 6 leiligheter (seksjoner). Eneboligen

Garasjeanlegget består av 14 biloppstillingsplasser hvor seksjonseiere i sameiet har disposisjonsrett og en handicapplass som eies av gammel bebyggelse og brukes til sykkel- og redskapsoppbevaring. Oversikt over garasjeplasser og tilhørende seksjons disposisjon/leiere ligger ved årsberetningen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886 864 892, ligger i bydel Ullern i Oslo kommune og har adresse:
Sørvangen 24, 0283 Oslo.

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer: gnr.7, bnr. 38

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av ACS FINANS AS ved regnskapsfører Chats Balasuriya

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar eller har opptrådt uaktsomt.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebyggende tiltak og brann tilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. I regi av styret ble det i 2024 utarbeidet en brannkontroll hvor endelig rapport er oversendt beboerne. Det forventes at beboer setter seg inn i rapporten og utarbeider ev. avvik i egen bolig. Styret har bestilt nødvendig utstyr for fellesarealene.

Kabel-TV
Sameiet har avtale med Telia

Vedlikehold og rehabilitering
2018: Fasaderehabilitering av gammel bebyggelse; total utskiftning av fasade samt isolering.
2019: Installering av infrastruktur el-ladere for bil i garasje og på gårdsplassen.
2020: Installering av utelys ny bebyggelse og utelys med sensor ved de røde bod husene
2020: Vask og rens av garasjeanlegg
2020: Utbedring av teknisk opplegg for pumper tilhørende garasje
2021: Utbedring mellom inngangspar er gammel bebyggelse
2022: Gammel bebyggelse malte uthuset med linolje maling
2023: Ny bebyggelse har malt sine seksjoner.
2023: Vask og rens av garasjeanlegg
2024: Byggesaken avsluttet for 2 av 3 nye enheter.
2024: Eneboligen er malt
2024: Tre ved gammel bebyggelse er trimmet

Styrets arbeid:

Styrets oppgave er å lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret i sameiet er et arbeidende styre og ikke kun et beslutningsstyre som i aksjeselskaper.

Styrets arbeidsoppgaver kan grovt deles i to;
(1) Avholde et nødvendige antall styremøter for å få et vedtak av betydning for å gjennomføre det som er nødvendig for å ivareta mandatet man er blitt tildelt.
(2) Administrere virksomheten og sørge for at vedtak blir gjennomført.

Styret i sameiet består av personer som har påta seg et frivillig verv til beste for samtlige seksjonseiere i sameiet. Arbeidet skal hovedsakelig utføres på styremedlemmenes fritid på hverdager, dvs. etter kl. 17.00.

Løpende arbeider i sameiet 2024-d.d.:
Pågående byggesak i gammel bebyggelse vedr. loftsleiligheter.

Vinduer gammel bebyggelse:
Etter vurdering av fagperson har sameiet mottatt anbefaling om følgende vedlikehold av vinduer i gammel bebyggelse:
Vinduene skrapes ned til bart treverk og males på nytt.
Enkelte vinduer må i tillegg utbedres.
Innvendig vedlikehold av vinduer er beboernes ansvar, men styret anbefaler at vedlikeholdet gjennomføres i tråd med fagpersonens anbefaling.

Lysarmaturer i garasjen må byttes på sikt da det ikke lenger er mulig å få kjøpt nye lysstoffrør. Styret vil innhente tilbud på arbeidet.

Styret påminner om at siste enhet 28c i ny bebyggelse må få sin
ferdigattest på plass og ta nødvendige skritt for å sluttføre sin sak.

Styrelederen har organisert interne dokumenter og strukturert arkivet slik at sameiet får bedre oversikt, dokumentasjon og forsvarlig drift.

Styret har fulgt opp en vannlekkasje i hovedvannledningen, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Inntekter
Inntektene (felleskostnader for alle seksjoner, garasjeleie, salg av garasjeplasser og innbetaling av avdrag og renter l fasaderehabilitering i gammel bebyggelse) i 2024 var til sammen kr 1 223 609,-.

Kostnader
Driftskostnadene i 2024 var på kr 938 257,-.

Resultat etter finansinntekter og kostnader:
Positivt resultat på kr 243 944,- i 2024 (totalt for sameiet)

Gammel bebyggelse positivt resultat:	kr. 165 314,- (Før avdrag på lån)
Ny bebyggelse negativt resultat:	kr. 33 722,-
Enebolig positivt resultat	kr. 30 599,-
Garasje positivt resultat	kr. 82 924,-

Ellers vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Disponible midler
Per 31.12.2024 er disponible midler for sameiet 253 317 NOK samlet.

Lån
Sameiet hadde i løpet av 2024 1 lån. Se note 8 i årsregnskapet for ytterligere informasjon.

Deltagelse på årsmøtet 2025

Årsmøtet avholdes 21.05.2025

Selskapsnavn: Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Seksjonsnummer: _____ Navn på eier(e):_____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning till å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Seksjonsnummer:_____ Navn på eier(e):_____

Protokoll fra ordinært årsmøte 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Källman, Kent Mikael (13.08.1973), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), signert 26.05.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll fra ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24-28

Møtedato: 21.05.2025
Møtetidspunkt: 18:00
Møtested: Terrassen enebolig

Til stede: 11 seksjonseiere, 1 representert ved fullmakt, totalt 12 stemmeberettigede.

Møtet ble åpnet av Kent Källman

Sak 1: Forretningsorden

Godkjennelse av forretningsorden, se forretningsorden på side 2 i innkallingen.
Vedtak: Godkjent

Konstituering

Sak 2: Valg av møteleder
Som møteleder ble styreleder Kent Källman foreslått
Vedtak: Valgt.

Sak 3: Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de fremmøtte samt innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent

Sak 4: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne.
Som fører av protokoll ble Marius Nyhuus foreslått. Som protokollvitne ble Anna-Maria Monnest og Christian Jørgensen foreslått.
Vedtak: Valgt.

Sak 5: Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

Sak 6: Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2024
A) Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport og årsrapport for 2024 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B) Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Källman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Sak 7: Valg av nytt styre

Følgende sammensetning ble foreslått som nytt styre:

Styreleder	Kent Källdman, 21.05.2025 (Enebolig) (1år)
Styremedlem	Marius Nyhuus, 21.05.2025 (Ny bebyggelse) (2år)
Styremedlem	Fredrik Salberg, 21.05.2025 (Gammel bebyggelse) (2år)
Styremedlem	Mats Kjensli Dyrseth, 21.05.2025 (Gammel Bebyggelse) (2år)
Varamedlem	Kristoffer Kirkevold, 21.05.2025 (Gammel bebyggelse) (1år)
Varamedlem	Nicolas Andre, 21.05.2025 (Ny bebyggelse) (1år)
Internrevisor	Christian Jørgensen, 21.05.2025

Protokolltilførsel: Styreleder velges for (1) ett år selv om dette avviker fra sameiets vedtekter grunnet at man ikke ønsker å måtte bytte ut hele styret ved hvert valg.
Det bemerkes også at styreverv ikke er en fulltidsjobb, sameierene kan derfor ikke forvente umiddelbar respons fra styret.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 8: Ny løsning for TV og internett

Sameiet inngår ny leverandøravtale med Telenor (Frihet S + 1000 Mbps) og sier opp eksisterende Telia-avtale.
Vedtak: Enstemmig vedtatt

Sak 9: Innføring av forskrift om uniforme navneskilt på postkasser

Forslag til vedtak
Sameiet innfører obligatorisk bruk av de godkjente navneskiltene i utforming bestemt av styret. Midlertidige eller håndskrevne skilt tillates ikke. Hver beboer bestiller selv skiltet innen 31.12.25

https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 10: Utbedring av gjerde ved gammel bebyggelse

Forslag til vedtak
Gjerdet forsøkes utbedret på dugnad av beboere i løpet av 2025. Styret organiserer innkjøp av nødvendige materialer og koordinerer innsatsen.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Källdman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

Sak 11: Etablering av fastmonterte sykkelstativer

Benkeforslag
Beboere i gammel bebyggelse konkretiserer et nytt forslag som ikke hindrer utfoldelse eller fremkommelighet og er i samsvar med retningslinjer fra Byantikvaren. Forslaget skal godkjennes av styret.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 12: Utbedring av nedkjøring til gårdsplass og støttemur ved søppelskuret

Forslag til vedtak
Hull og skader repareres med fyllmasse og reparasjonsasfalt på dugnad. Styret følger nøye med på eventuelle endringer i tilstanden og vurderer videre tiltak ved behov.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 13: Vedlikehold og utbedring av støttemur mellom ny og gammel bebyggelse.

Benkeforslag
Styret tar med seg innspill fra møtet og innhenter en ekstern tilstandsvurdering. Basert på denne vurdering vil styret informere og ta stilling til behov for tiltak.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 14: Epletreet gammel bebyggelse bør fjernes.

Forslag til vedtak
Epletreet fjernes og beboere i gammel bebyggelse blir enige om planting av nytt tre.

Vedtak: Forslaget ble enstemmig vedtatt.

Sak 15: Til orientering
Etablering av rømningsveier fra 3 etg. på 26A og 26B

Bakgrunn:
Som tidligere varslet i årsmøter, er ikke brannstigene for leilighetene i 3.etasje i gammel bebyggelse godkjent som rømningsveier.
Det er avvik mellom tegningene som ble sendt inn til godkjenning hos kommunen den gangen leilighetene ble bygget, og hva som faktisk er utført. Derfor er vi nødt til å utbedre dagens situasjon for å få godkjent byggesaken hos kommunen.

Mats K. Dyrseth fortalte om siste status i saken og vil informere berørte beboere og styret forløpende.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Källdman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av
Posten Norge

Møtet ble hevet kl.: 20:05. Protokollen signeres av:

Møteleder
Navn: Kent Käldman

Fører av protokollen
Navn: Marius Nyhuus

Protokollvitne 1
Navn: Anna-Maria Monnest

Protokollvitne 2
Navn: Christian Jørgensen

Dokumentet er signert digitalt av:

- Nyhuus, Marius (08.04.1992), 26.05.2025
- Monnest, Anna-Maria Karolina (29.09.1983), 26.05.2025
- Käldman, Kent Mikael (13.08.1973), 26.05.2025
- Jørgensen, Christian A R (11.09.1984), 26.05.2025

Forseglet av

Posten Norge

BankID Qualified Signing
Källdman, Kent Mikael
2026-04-20

BankID Qualified Signing
Nyhuus, Marius
2026-04-22

BankID Qualified Signing
Salberg, Fredrik B-A
2026-04-22

BankID Qualified Signing
Dyrseth, Mats Kjensli
2026-05-15

Årsregnskap 2025
Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet

Org.nr.: 886 864 892

RESULTATREGNSKAP

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Annen driftsinntekt		912 094	1 223 609
Sum driftsinntekter		**912 094**	**1 223 609**
Lønnskostnad	3	51 916	22 820
Annen driftskostnad		849 255	915 437
Sum driftskostnader		**901 171**	**938 257**
Driftsresultat		**10 924**	**285 352**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		720	197
Annen finansinntekt		0	12 773
Rentekostnad til tilknyttet selskap		43 327	54 378
Resultat av finansposter		**-42 607**	**-41 408**
Resultat før skattekostnad		-31 684	243 944
Årsresultat	**4**	**-31 684**	**243 944**
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		-31 684	243 944
Sum overføringer		**-31 684**	**243 944**

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

EIENDELER	**Note**	**2025**	**2024**
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		0	112 210
Andre kortsiktige fordringer	5	233 916	185 090
Sum fordringer	**5**	**233 916**	**297 300**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	169 573	53 531
Sum omløpsmidler		**403 490**	**350 831**
Sum eiendeler		**403 490**	**350 831**

BALANSE

EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-226 136	-194 452
Sum opptjent egenkapital		**-226 136**	**-194 452**
Sum egenkapital	**4**	**-226 136**	**-194 452**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	5	426 012	476 426
Sum annen langsiktig gjeld		**426 012**	**476 426**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		169 569	50 219
Skyldig offentlige avgifter		7 654	7 654
Annen kortsiktig gjeld		26 391	10 985
Sum kortsiktig gjeld		**203 614**	**68 858**
Sum gjeld		**629 626**	**545 284**
Sum egenkapital og gjeld		**403 490**	**350 831**

Oslo,
Styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24

Kent Mikael Käldman styreleder	Marius Nyhuus styremedlem
Fredrik Skorge Salberg styremedlem	Mats Kjensli Dyrseth styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

VALUTA
Pengeposter i utenlandsk valuta vurderes iht. kursen ved regnskapsårets slutt.

DRIFTSINNTEKTER
Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT
Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 er et selskap der virksomheten omfatter Aktiviteter i borettslag og boligsameier. Selskapet er lokalisert i Oslo kommune.

Note 2- Disponible midler pr avdeling

	Totalt disp.	Resultat totalt	Avdrag lån totalt
IB 2025	281973		
UB 2025	250289	-31684	
	Midler	Resultat	
Ny bebyggelse			
IB 2025	75815		0
UB 2025	81549	5734	
Gml.Bebyggelse			
IB 2025	179958		50414
UB 2025	132550,59	-47407,41	43327
Enebolig			
IB 2025	18390		
UB 2025	19950	1560	
Garasje			
IB 2025	7810		
UB 2025	16240	8430	

Note 3 Lønnskostnader og antall årsverk

LØNNSKOSTNADER

	2025	2024
Lønninger	45 500	20 000
Arbeidsgiveravgift	6 416	2 820
Sum	**51 916**	**22 820**

Selskapet har i 2025 sysselsatt 0 årsverk. Alle deltagere er styremedlemmer med utbetalt styrehonorar årlig.

Andre opplysnger

Foretningsførsel har vært kr 63 500,-

Note 4 Egenkapital

	Aksjekapital	Overkurs	Annen Innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	0	0	0	-194 452	-194 452
Årets resultat				-31 684	-31 684
Pr 31.12.2025	**0**	**0**	**0**	**-226 136**	**-226 136**

Note 5 Fordringer og gjeld

	2025
Langsiktig gjeld med forfall >5 år	426 012

Lån 9044.72.38488 i Handelsbanken har følgende saldo pr 31.12. på kr. 426 012 og 10,4 % effektiv rente.
Forventet innfrielse 31.12.2031.
Det er betalt totalt kr50 414 i avdrag for 2025.
Dette lånet gjelder fasadeoppussing for avdeling 3 Gammel-bebyggelse,og omkostninger tilfaller denne avdelingen. Dette lånet fordeles etter individuell brøk for noen av seksjonene i Gammel-bebyggelse.

Note 6 Bankinnskudd

Innestående midler på konto er kr. 169 573.

Note 7 Inntekter Felleskostnader

	2025	2024
Garasje Plass	kr 90 995	kr 153 854
TV/Internett	kr 127 639	kr 62 526
Felleskostnader Gammel Bebyggelse	kr 376 452	kr 357 703
Felleskostnader Ny Bebyggelse	kr 183 528	kr 329 418
Felleskostnader Enebolig	kr 37 644	kr 66 820
A-konto for avdrag/renter- rehab lån gml.bebyggelse	kr 90 000	kr 86 011
Annen driftsrelatert inntekt	kr 5 835	kr 167 277
	kr 912 094	kr 1 223 609

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24
c/o ACS Finans AS
Lilleakerveien 31
0283 Oslo

Nedbetalingsplan NÆRINGSLÅN ANNUITET, kontonr: 9044.72.38488

Dato: 27.06.2025

Opprinnelige lånebeløp:	1 500 000			**Lånebeløp:**	449 991,71	**Låneform:**	Annuitet
Rentesats:	9,500%	**Effektiv rente:**	10,120%	**Renteberegning:**	Etterskudd	**Kapitalisering:**	Ved forfall
Utbetalingsdato:	10.07.2018	**Løpetid:**	6 år 10 mnd	**Innfrielses dato:**	25.04.2032	**Første forfall:**	25.07.2025
Terminlengde:	1 mnd	**Terminbeløp:**	7 476	**Terminomk.:**	40		

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall. Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter, purreomkostninger o.a, samt eventuelle restanser. Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert ovenfor.

Dato	Beskrivelse	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Avdrag	Saldo
	Totalsum	**620 626,71**	**167 355**	**3 280**	**449 991,71**	
25.07.2025	Innbetaling	11 149	7 146	40	3 963	446 028,71
25.08.2025	Innbetaling	7 516	3 599	40	3 877	442 151,71
25.09.2025	Innbetaling	7 516	3 568	40	3 908	438 243,71
25.10.2025	Innbetaling	7 516	3 421	40	4 055	434 188,71
25.11.2025	Innbetaling	7 516	3 504	40	3 972	430 216,71
25.12.2025	Innbetaling	7 516	3 359	40	4 117	426 099,71
31.12.2025	**Årssum**	**48 729**	**24 597**	**240**	**23 892**	**426 099,71**
25.01.2026	Innbetaling	7 516	3 438	40	4 038	422 061,71
25.02.2026	Innbetaling	7 516	3 405	40	4 071	417 990,71
25.03.2026	Innbetaling	7 516	3 046	40	4 430	413 560,71
25.04.2026	Innbetaling	7 516	3 337	40	4 139	409 421,71
25.05.2026	Innbetaling	7 516	3 197	40	4 279	405 142,71
25.06.2026	Innbetaling	7 516	3 269	40	4 207	400 935,71
25.07.2026	Innbetaling	7 516	3 131	40	4 345	396 590,71
25.08.2026	Innbetaling	7 516	3 200	40	4 276	392 314,71
25.09.2026	Innbetaling	7 516	3 165	40	4 311	388 003,71
25.10.2026	Innbetaling	7 516	3 030	40	4 446	383 557,71
25.11.2026	Innbetaling	7 516	3 094	40	4 382	379 175,71
25.12.2026	Innbetaling	7 516	2 961	40	4 515	374 660,71
31.12.2026	**Årssum**	**90 192**	**38 273**	**480**	**51 439**	**374 660,71**
25.01.2027	Innbetaling	7 516	3 023	40	4 453	370 207,71
25.02.2027	Innbetaling	7 516	2 987	40	4 489	365 718,71

25.03.2027	Innbetaling	7 516	2 665	40	4 811	360 907,71
25.04.2027	Innbetaling	7 516	2 912	40	4 564	356 343,71
25.05.2027	Innbetaling	7 516	2 783	40	4 693	351 650,71
25.06.2027	Innbetaling	7 516	2 837	40	4 639	347 011,71
25.07.2027	Innbetaling	7 516	2 709	40	4 767	342 244,71
25.08.2027	Innbetaling	7 516	2 762	40	4 714	337 530,71
25.09.2027	Innbetaling	7 516	2 723	40	4 753	332 777,71
25.10.2027	Innbetaling	7 516	2 599	40	4 877	327 900,71
25.11.2027	Innbetaling	7 516	2 645	40	4 831	323 069,71
25.12.2027	Innbetaling	7 516	2 523	40	4 953	318 116,71
31.12.2027	**Årssum**	**90 192**	**33 168**	**480**	**56 544**	**318 116,71**
31.12.2028	**Årssum**	**90 192**	**27 565**	**480**	**62 147**	**255 969,71**
31.12.2029	**Årssum**	**90 192**	**21 386**	**480**	**68 326**	**187 643,71**
31.12.2030	**Årssum**	**90 192**	**14 607**	**480**	**75 105**	**112 538,71**
31.12.2031	**Årssum**	**90 192**	**7 153**	**480**	**82 559**	**29 979,71**
31.12.2032	**Årssum**	**30 745,71**	**606**	**160**	**29 979,71**	**0**
25.04.2032	**Totalsum**	**620 626,71**	**167 355**	**3 280**	**449 991,71**	**0**

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

§1
Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. Sameiet har adresse Sørvangen 24 med gnr. 7, bn. 38 i Oslo kommune.

Eierseksjonssameiet Sørvangen 24 består av 3 bygningsmasser med hhv. gammel bebyggelse, ny bebyggelse, og enebolig.

Gammel bebyggelse består av to hovedhus hvor det er 10 seksjoner per i dag.

Ny bebyggelse består av tre tomannsboliger med totalt 6 seksjoner, samt garasje. Garasjen består av 15 parkeringsplasser og 6 boder.

Enebolig på tunet består av 1 seksjon.

Rettighetene til enebolig på tunet er regulert i kjøpekontraktene til samtlige seksjonseiere og tilhører selger fullt ut.

§2
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr. 31.

§3
En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bygning benevnes seksjon.

Seksjonseieren har felles bruksrett sammen med øvrige eiere av eiendommen til sameiets felles anlegg, herunder atkomstveier og tekniske anlegg.

§4
Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon.

For øvrig råder den enkelte seksjonseier som eier over sin seksjon med de begrensninger som følger av lov og vedtekter.

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i bruk av anlegget som avtalt eller forutsatt.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt at andre utgifter sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§5
Sameierne har plikt til å rette seg etter sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak av sameiemøte og styret.

Ved alminnelig flertall fastsetter sameiemøte vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonenes formål.

§6
Innvendig og utvendig vedlikehold og fremtidige påkostninger av bruksenheten påhviler den enkelte sameier.

§7
Eierseksjonssameiet skal:

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommens fellesarealer og atkomstveier og felles tekniske anlegg.

§8
Sameiet betaler alle kostnadene til drift av sameiets fellesareal og felles tekniske anlegg samt offentlige avgifter, forretningsfører og alle andre kostnader som naturlig hører inn under drift av sameiet.

Overnevnte utgifter fordeles mellom sameierne på bakgrunn av størrelsen på sameiebrøken.

Sameierne tilhørende gammel bebyggelse (se ovenfor under § 1) har ansvar for vedlikehold, påkostninger og alle forpliktelser av enhver art for den bygningsmasse som hører inn under gammel bebyggelse. Herunder den del av tomt som fremgår som vedlagte skisse. Fordeling av kostnader skjer på bakgrunn av internbrøk som fremgår av seksjoneringsbegjæring for den bygning det gjelder.

Tilsvarende har sameierne tilhørende ny bebyggelse og sameier tilhørende enebolig ansvar for vedlikehold, påkostninger og alle forpliktelser av enhver art for den bygningsmasse som hører inn under ny bebyggelse og enebolig. Herunder den del av tomt som fremgår av vedlagte skisse. Fordeling av kostnadene skjer på bakgrunn av internbrøk.

Garasjen hører inn under ny bebyggelse og sameiere tilhørende ny bebyggelse har ansvar for vedlikehold av garasjebyggingen. Løpende kostnader relatert til innvendig vedlikehold (maling, gulvdekke) og drift (strøm, renhold, garasjeport) fordeles prorata til eierne av parkeringsplassene (hver plass tilsvarer 1/15).
Det gis derfor ikke tillatelse til å ha tilkoblet andre strømtrekkende apparater (kjøleskap, vaskemaskin) i garasjen.

Hver enkelt seksjonseier må selv sørge for hjemforsikring av sin seksjon.

Styret skal i forbindelse med utarbeidelse med budsjett foreslå en nærmere fordeling som vedtas på ordinært sameiemøte.

Hvis en sameier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameierne vedta at vedkommende skal bære en større del av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp, fastsatt av styret, til dekning av sin adel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnadene.

§9
Ved eventuell fremleie plikter en å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, samt varigheten av fremleie.

§ 10
Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, men minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. Lov om eierseksjoner § 26.
Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedta fattet av sameiemøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietagere eller andre personer som han har gitt adgang til seksjonen, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier, etter skriftlige påkrav, ikke betaler sin andel av sameiets vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameieres oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelse med første ledd og lov om eierseksjoner§ 27.

Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameier når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til lov om eierseksjoner § 26.

§11
Hvert år innen 30.april skal det avholdes ordinært sameiemøte. Innkalling til ordinært sameiemøte skjer skriftlig med minst 8 dager, høyst 20 dagers varsel. Sameiemøtet ledes av styrets leder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiemøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om dette innen den frist styret bestemmer, jfr. Lov

om eierseksjoner § 34 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiemøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere, som til sammen har minst 10 % av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiemøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av revisor
7. Eventuell godtgjørelse av styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 12
På sameiermøtet har sameierne stemmerett. Flertallet regnes etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig.

Sameierne har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiemøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse, med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.
Det kreves 2/3 av de avgitte stemmer til tiltak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i boligsameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendommen som går utover vanlig forvalting
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om reseksjonering.
7. Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg

økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne utover 5 % av de årlige fellesutgiftene.

8. Vedtektsendringer

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

1. Begrensinger i bruk av næringsseksjoner.
2. Begrensninger i den rettslige rådigheten over seksjonen.
3. Endringer i fordeling av felleskostnader.
4. Endringer i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om begrensninger av flertallet i sameiet.

Flertalskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtektene eller på annen måte jfr. Lov om eierseksjoner§§ 29 og 30.
Flertallet i sameiemøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen av sameierne en urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 13
Eierseksjonssameiet ledes av et styre på fire medlemmer. To fra gammel bebyggelse og en fra hver av enebolig og ny bebyggelse. Styremedlem fra enebolig kan velge å ikke delta i styret. Styret vil da bestå av tre medlemmer. Det velges også to varamenn, Styret og varamenn velges av sameiemøtet. Funksjonstiden for leder og øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år.

Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av sameierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiemøtet.

Styret er beslutningsdyktige når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter lov om eierseksjoner § 30(3) og/eller vedtektenes § 13, siste avsnitt, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jfr. Lov om eierseksjoner § 43(1). Styret kan gi prokura.

§ 14
Styret ansetter ved behov *forretningsfører. Forretningsfører forestår den daglige drift av* boligsameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun ovenfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten herunder begjæring om tvangssalg jfr.§ 16(2).

§ **15**
Tomt disponeres av sameierne i henhold til vedlagte skisse.

Gammel bebyggelse disponerer alle 10 parkeringsplasser på gårdsplassen. Med dette så følger det at enebolig og ny bebyggelse ikke disponerer noen parkeringsplasser på gårdsplassen.

Det er kun tillatt for beboere av sameiet å eie og disponere parkeringsplasser i garasjen. Dette er i henhold til avtalen inngått 27. august 2012. (Se referat fra møte med Edin 27. aug 2012)

§ **16**
Sameiet har som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 1 G til enhver tid, jfr. Lov om eierseksjoner § 25. Forretningsfører har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommendes seksjon.

Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ **17**
Eventuelle tvister mellom sameiet og seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseiere vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

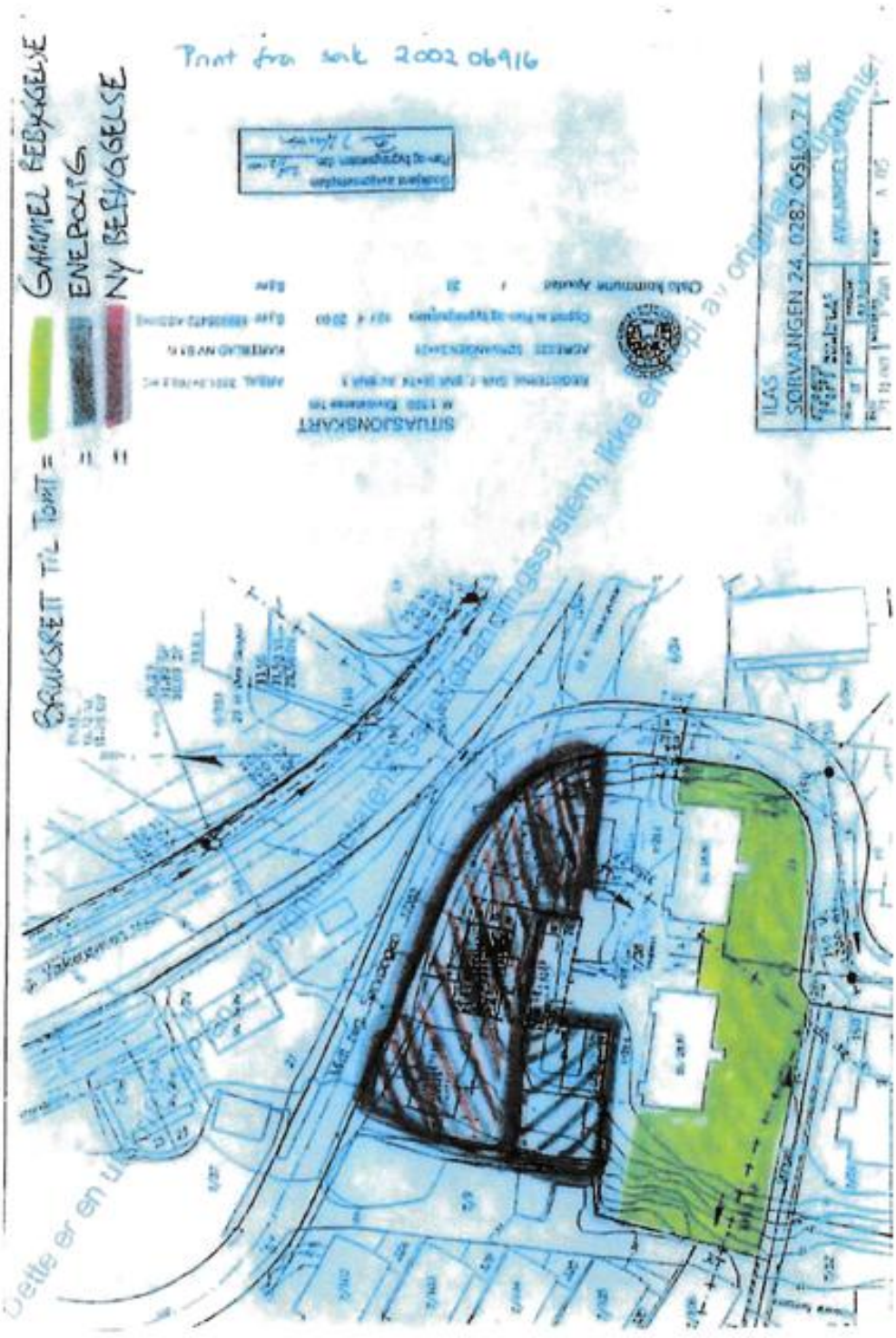
§ **18**
Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jfr. Lov om eierseksjoner § 28(2).

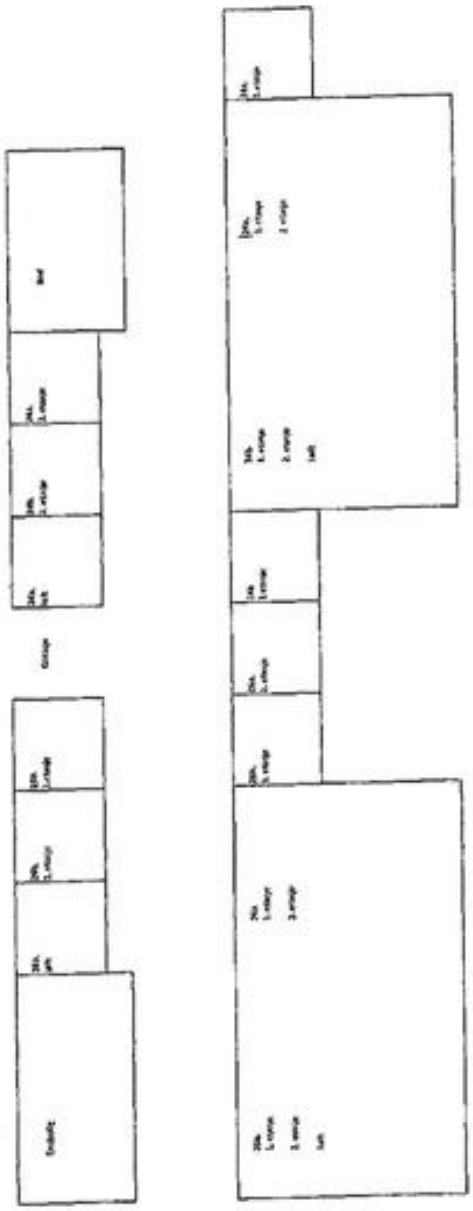
§ **19**
Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

Vedlegg:
Kart over tomt
Kart over partkeringsplasser på tomt
Oversikt over bodene og hvem som eier bodene
Kart over garasjeanlegg
Trivselseregler

Vedtatt på stiftelsesmøtet med påfølgende sameiemøte, Oslo den 19. oktober 2009.

Reviderte utgaven er vedsatt på ekstraordinært sameiemøte 23. oktober 2013. Revidert utgave 2 er vedtatt på sameiemøtet 2. mars 2016. Revidert utgave 3 er vedtatt på sameiermøtet 28. februar 2017.


Print fra sak 2002 06916
GAMMEL BEBYGGELSE
ENEBOLIG
NY BEBYGGELSE
SNITT
SITUASJONSKART
ILAS
SORVANGEN 24, 0282 OSLO



Bodplan – gammel bebyggelse

Oppdatert sameiemøtet 2016 – 2. mars 2016

26 B 2. etg	26 A 2. etg	24 B Loft
24 B 2. etg	26 B Loft	24 A 2. etg

Sørvangen 24

Garasjeplan – eierseksjonssameiet Sørvangen 24

TRIVSELSREGLER
for
EIERSEKSJONSSAMEIET SØRVANGEN 24

1. Generelt

1.1. Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning

1.2. Vedtektene henviser til Trivselsregler, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Trivselsreglene som gjelder.

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

2. Søppel

2.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

2.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjonene. Er alle containerne fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

2.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på Trivselsreglene.

3. Paraboler, antenner, varmepumper

3.1. Den enkelte sameier kan ikke sette opp antenne(r), parabol(er) eller varmepumpe(r) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

4. Dyrehold

4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr kontrolleres og avføring fjernes.

5. Bruk av leiligheten

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager med mindre dette er informert om på forhånd.

5.4. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

5.6. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger/terrasser eller svalganger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

6. Gasspeiser

6.1. Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

7. Fellesarealer

7.1. For å bidra til trivsel i bo-området, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

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

7.3. Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting, må erstattes av eier.

7.4. Dører til oppganger må alltid holdes låst.

7.5. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

7.6. Alle seksjoner i sameiet stiller med en person på felles dugnader i regi av styret/sameiet

7.7. Fellesganger er rømningsveier og må ikke blokkeres av møbler etc.

7.8 Felles gang, trapp og trapperom renholdes på omgang av de beboere som benytter det.

7.9 Det må respekteres at hageflekker foran leilighetene i gammel bebyggelse er fellesareal.

8. Parkering

8.1 Biler skal parkeres på fellesområdet på reserverte plasser og disse holdes ryddig av bileier.

8.2 Sykler hensettes uten å være til hinder for biler og annen ferdsel på gårdsplassen.

9. Bruk av garasjeplass

9.1. Med Garasjen menes her hele det underjordiske anlegget inkludert parkeringsareal, boder, oppganger og tekniske rom.

9.2 Biler skal parkeres i garasjen på reserverte plasser – og disse holdes ryddig av bileier. Lagring av ildsfarlige og brennbare materialer er ikke tillatt.

9.3 Garasjens parkeringsareal skal benyttes til bilparkering for beboere med parkeringsplass i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. På parkeringsarealet kan det også parkeres tilhenger, motorsykkel og sykkel. Kjøretøy eller gjenstander må ikke plasseres på en slik måte at de er til sjenanse eller hinder for andre i sameiet. Lagring av ikke bilrelaterte artikler, er ikke tillatt på parkeringsplassene. Gjenstander lagret over lengre tid, vil bli fjernet og regningen belastes den enkelte sameier.

9.4 Parkering skal foregå på oppmerkede/tildelte plasser i henhold til garasjeskart. Det er ikke tillatt å parkere i kjørebanen.

9.5 Parkeringsplass i garasjeanlegget kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24. Utleie/utlån av parkeringsplass for mer enn 3 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre. Ved utleie /utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadevoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

9.6 Oppsamling av unødvendig skrot på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Garasjen kan ikke brukes til vaskeplass. Det skal ikke utføres verkstedsarbeid i garasjet.

9.7 Hensetting av biler, tilhengere, gjenstander etc. utenfor eget parkeringsareal skal på forhånd avtales med styret. Biler, tilhengere, gjenstander etc. vil bli fjernet uten varsel for eiers regning dersom det ikke er gjort slik avtale med styret.

9.8. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i bod/kjeller/garasje. Lagring av brennbare vesker er ikke tillatt i garasjen eller boder.

9.9 Boder i garasjen, etablert av utbygger for de enkelte boligseksjoner, benyttes etter hver enkelt seksjonseiereiers behov med de begrensninger som fremgår av disse regler.

9.10 Tekniske rom disponeres av *styret ??* velforeningen garasjesameiene og boligsameiene.

9.11 Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra garasjen eller boder.

9.12 Det er ikke tillatt å oppføre byggverk eller installasjoner på parkeringsplasser. Herunder etablering av nye boder på parkeringsarealet etc.

9.13 Lagring er kun tillatt i de oppsatte boder.

9.14 Lagring av fritidsbåter med motor er ikke tillatt. Lagring av separat påhengsmotor i bod er tillatt dersom denne er tømt for drivstoff.

9.15 Det er ikke tillatt å lade elbil fra felles stikkontakter.

9.16 Etablering av ladeutstyr for elbil er ikke tillatt uten forhåndsgodkjenning fra styret. Styret gir retningslinjer for installasjon. Hvis sameier har behov for lading av EL-kjøretøy, må sameier selv legge inn el-kontakt som registreres på sameiers strømmåler. Monteringen må foretas og godkjennes av elektromontør.

9.17 Det er ikke tillatt å drive verksted eller verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler i garasjen. Dog kan enklere vedlikeholdsoppgaver som hjulbytte, polering, påfylling av spyleveske o.l. utføres. Oljebytte er ikke tillatt.

9.18 Røyking er ikke tillatt i garasjene og boder.

9.19 Nødutganger og rømningsveier må ikke sperres. Branndører som skal være lukket må ikke settes åpne, og brannporter som skal lukke ved brann må ikke hindres.

9.20 Enhver eier er ansvarlig for orden på egen plass. Ting lagres på egen risiko.

9.21 Det må vises hensyn og kjøres sakte i garasjen.

9. 22 Porter og dører skal holdes låst til en hver tid. Beboere skal ikke slippe inn ukjente personer eller kjøretøy.

9.23 Garasjeanlegget blir rengjort minst en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.

9.24 Sykler oppbevares på egne sykkeloppstillingsplasser. Dette gjelder også gressklippere og annet felles vedlikeholdsutstyr.

9.25 Teknisk rom skal holdes ryddig og fri for lagring.

9.26 Problemer med port eller annet teknisk utstyr meldes ifra til styret slik ta det blir fikset så snart som mulig.

9.27 Tvister og uklarheter vedrørende garasjeanlegget rettes til styret i Eierseksjonssameiet Sørvangen 24.

9.28 Portåpner til garasjeanlegget bestilles hos styret og betales av den enkelte sameier. Ved tap av portåpner gis det umiddelbart beskjed til styret.

10. Reaksjoner ved brudd på Trivselsreglene

10.1. Ved gjentatte brudd på Trivselsregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

10.2. Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig.

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 omtålig 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.

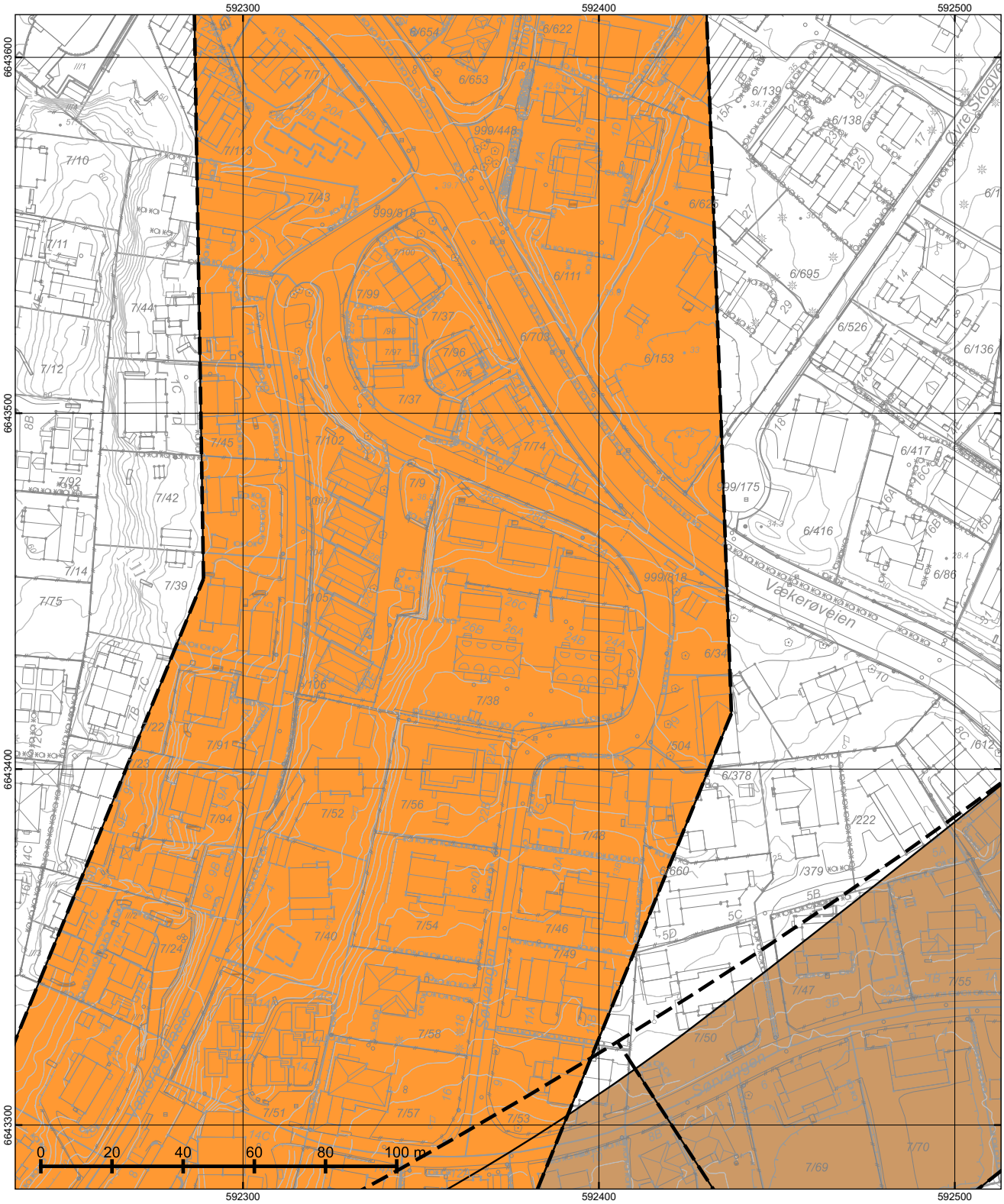
7.3 Kompenserende tiltak for barn og unge

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

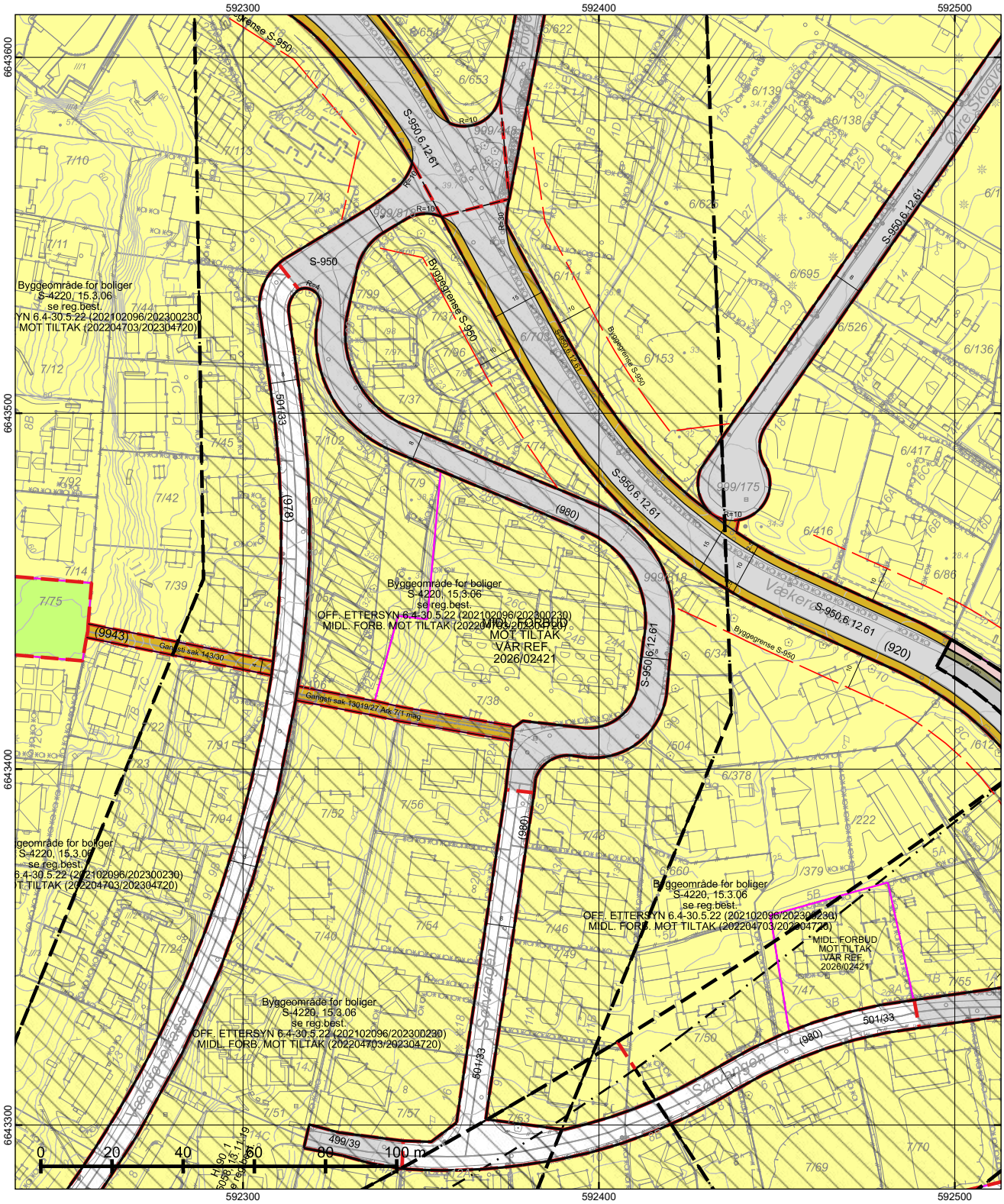
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158524/ 86533682
Adresse: Sørvangen 24
Gnr/Bnr: 7/38

Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

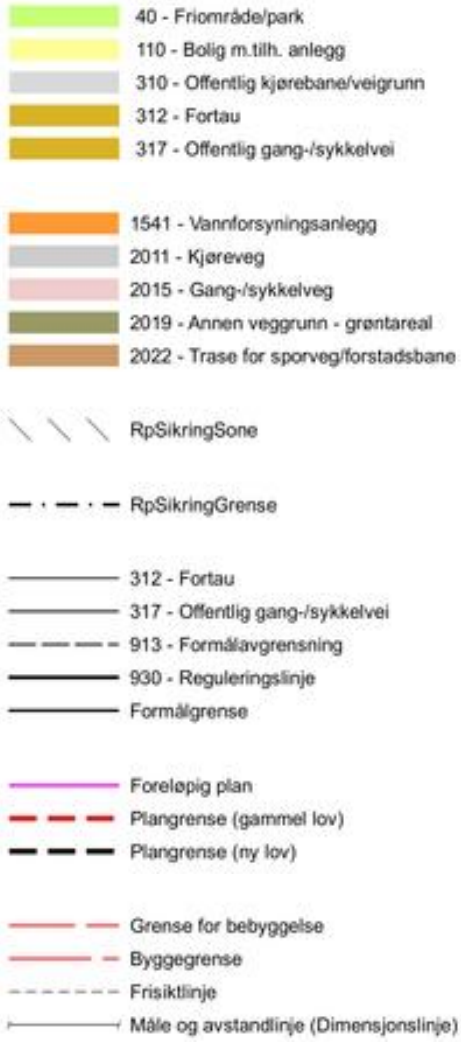
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

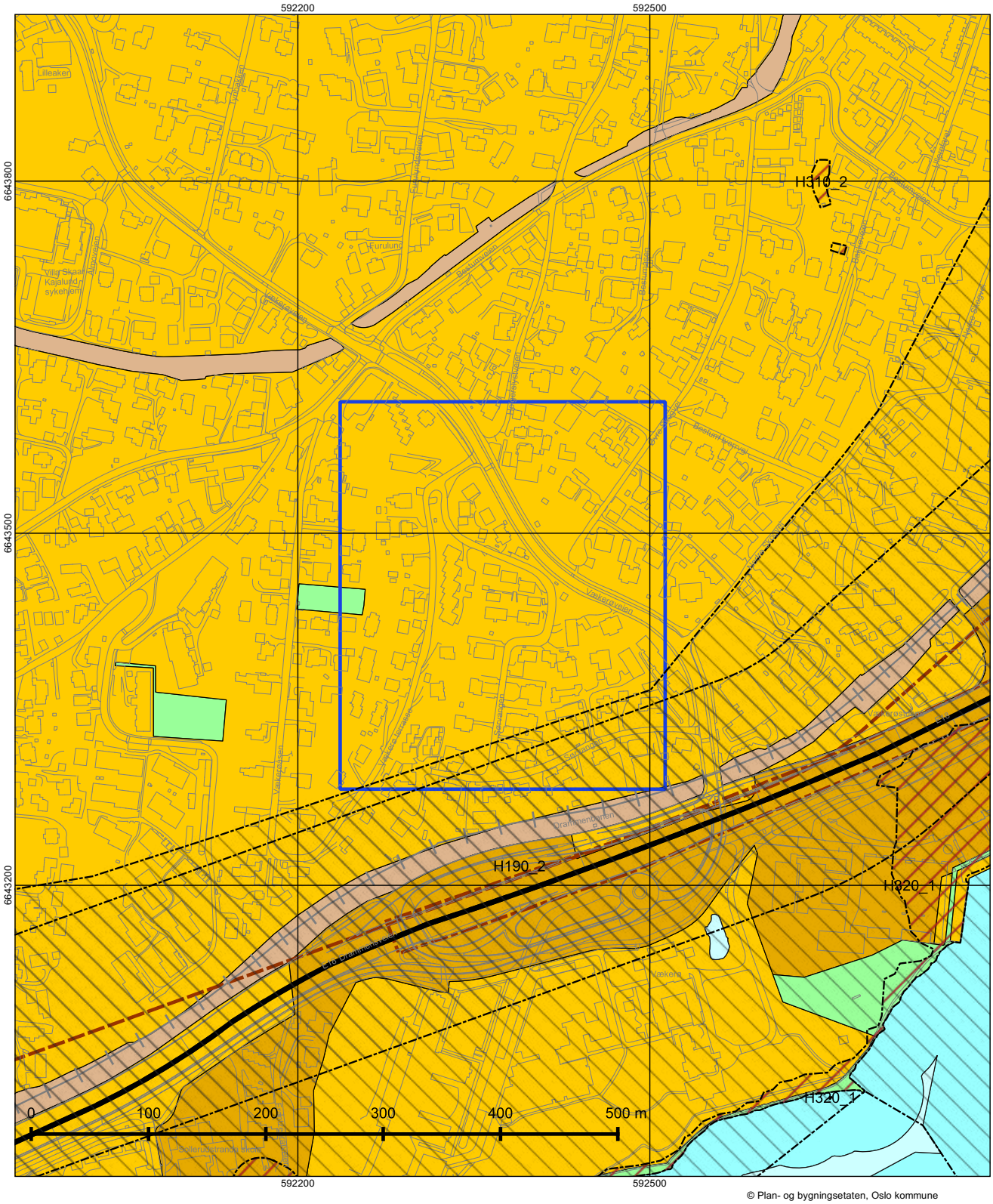
PlottID/Best.nr: 158524/ 86533682
Adresse: Sørvangen 24
Gnr/Bnr: 7/38
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




592200
592500
6643800
6643500
6643200
H310_2
H190_2
H320_1
H320_1
Furulund
Vestre Skaalum Kaalund sykehjem
Lilleaker
Vækerveien
Vækerenga
Vækerenga
Vækerenga

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

Vedtaksdato: 15.03.2006
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200913489
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Se sak 200913489, endret reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE
S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.

Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).
Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.

Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)
Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".

Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)
Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.

Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)
I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)
Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.
Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).

Paragraf 1 – 20

§ 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

§ 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

§ 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

§ 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av uteareale ne.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

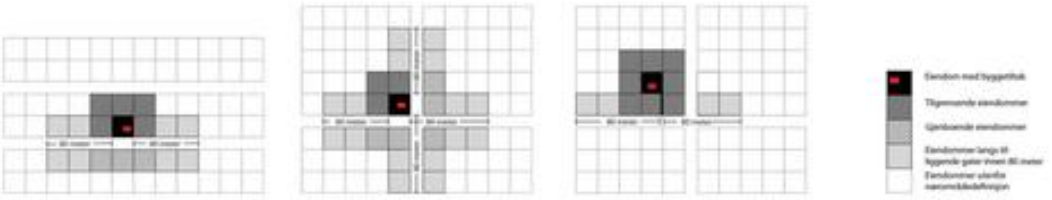
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

§ 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.



Figur 1a :
Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate

Figur 1b:
Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss

Figur 1c:
Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

§ 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

§ 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

§ 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

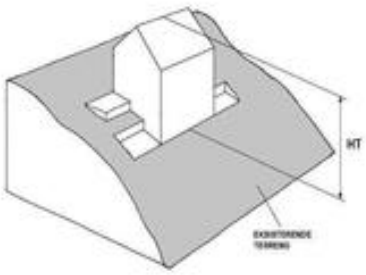
§ 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

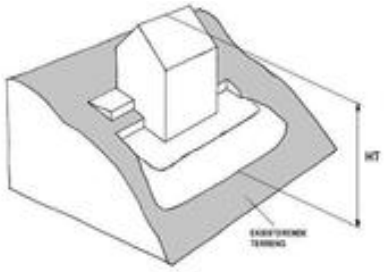
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:



Figur 2a



Figur 2b

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

§ 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

§ 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

§ 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

§ 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

§ 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

§ 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

§ 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

§ 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

§ 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

§ 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved

bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,

revidert ved
bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,
byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.

Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

1301927

Utparcelleringsplan over del av Vækerø.

1301927 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.04.1927
Vedtatt av: Reguleringskommisjon
Vedtaksdokumenter: 192701332
Lovverk: Før BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

BYGNINGSCHEFEN I AKER.

J.-No. 724. 1914
Bilag 1

Anmk.: Bygm. Axel M. Larsen

Ferdig attestert 15/5 - 1917

Ekspeditions-Dokument

angaaende vaaningshus og uthus

Eier: Statsminister C. Lövenskiold

paa gr.-no. 7 br.-no. 1 Vækerø

Parcel no. til gate no.

Indlevert 30 december 1914 Attestert 21. 15/5-17

Oversendes hrr. overingeniøren med anmodning om at oplyse om hvorvidt der er noget at bemerke med hensyn til grundens nummer, grændser og naboforhold, reguleringsbestemmelser, paahvilende servitutter o. s. v.

Akers bygningsvæsen den december 1914.

Begge ret hgn. tilbakesendt 31/12-14 Dkpb. 15/273

Det under d.d. mottagne forslag til uhindret adgang til begge trapper fra enhver beboelsesleilighet godkjendes ikke, da den foreslaaede dobbeltdør mellem de 2 leiligheter kan belemres eller stænges, saa den fri passage vanskeliggjøres eller hindres.

Forholdet maa søkes ordnet enten ved et dispensationsandragende til Kongen i lighet med hvad der blev gjort for tilsvarende bygninger paa Brække, Maridalen eller ved et nyt forslag, hvorved bygningslovens bestemmelser om uhindret adgang til to trapper blir fyldestgjort.

Akers bygningschefs kontor 6 januar 1915.

Mednelt 6/1-15.
Gj.

Joh. L. Munch

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5[illegible] [illegible]

Ferdigattest
(se mindre skrivebr)

Arbeidets art
Innredning av dusj og W.C. i 1. og 2. etg.

Arbeidssted	Gnr. og bnr.	Løp. nr.
Sørvangen 24.	gnr. 7, bnr. 38.	69/4006

Tiltakshaver

Løvenskiol-Vækerø
Drammensveien 230

OSLO-2.

Ansvarshavende

Murmester Per Wavik
c/o Løvenskiold-Vækerø
Drammensveien 230

OSLO-2.

RB/WGH
Dato
17. juni 1970.

Det innstilles at man ved sine bedømmelse av ovennevnte arbeid ikke fast vil kreve ytterlig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesaksbehandler

H. Drøthen

Ferdigattest erstatter ikke bygningsmessige forhold som skulle bedømte av tinnen og gjelder ikke for eventuelle arbeider som krever [illegible] samtykkebehandling, tomt og eiendom.

Se side [illegible]

OSLO KOMMUNE
REGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest

Innsedning av W.C. og dusj
i 1. og 2. etasje.

Adresse	Matr.nr.	Løpe nr.
Sørvangen 24.	gr.nr. 7, bnr. 38.	69/3616

Byggherre

LÖVENSKIOLD-VEKERÖ
Drammensveien 230

OSLO-2.

Arbeidsansvarlig

Mr.mester Per Havik,
c/o Løvenskiold-Vekerø
Drammensveien 230

OSLO-2.

HB/NU.

Dato
6. november 1970.

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke lenger skal kontrolleres av Regnskontrollen.

H. Braathen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som er behandlet av Regnskontrollen og gjelder ikke for evt. senere ombygninger, påbygg og lignende.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Hans Haugerud AS v/Arild Hansen
Lindemansgt. 2
0267 OSLO

01 JUL 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305687-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Bjørn Østbakken	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Andrine Markegård	Adresse:	Sørvangen 24, 0282 OSLO
Søker:	Hans Haugerud AS v/Arild Hansen	Adresse:	Lindemansgt. 2, 0267 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring

Elli Frøystadvåg Aubert
seksjonsleder

Bjørn Østbakken
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig åpen by, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 22-12-2010**
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman **Saksnr: 200511940 – 8**

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Sørvangen 24 B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Snekkerkompaniet AS
Lallakroken 10
0259 OSLO

KOPI

Dato: 28 MAY 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200001880-24 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Dag Haraldsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SØRVANGEN 24	Eiendom:	7/38/0/0
Tiltakshaver:	Snekkerkompaniet AS v/Arild von Krogh	Adresse:	Lallakroken 10, 0259 OSLO
Søker:	Niels Torp AS	Adresse:	Postboks 5387 Majorstua, 0306 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Brukstillatelsen gjelder for:
☒ hele tiltaket.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse. Gjenstående arbeider skal være utført innen utgangen av år 2004.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Berit Solbrækken
for avdelingsleder

Dag Haraldsen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 04012011**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200001880-25**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Sørvangen 24 A-B

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
x	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

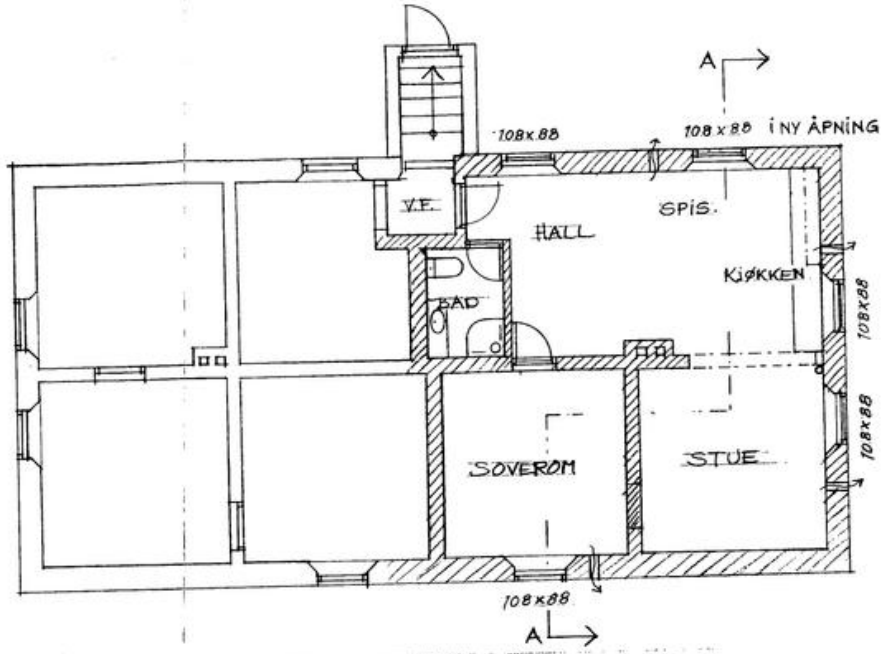
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

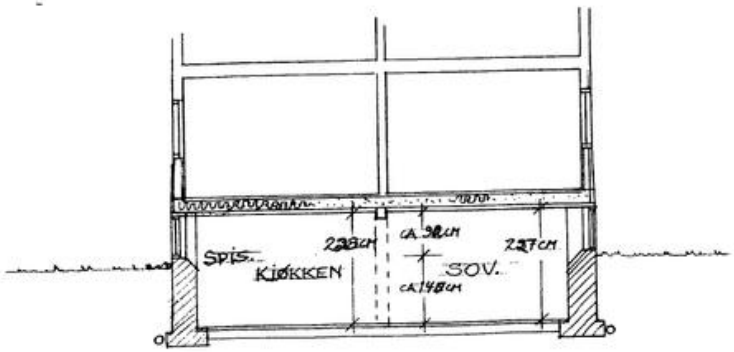
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

VEDL. E-8



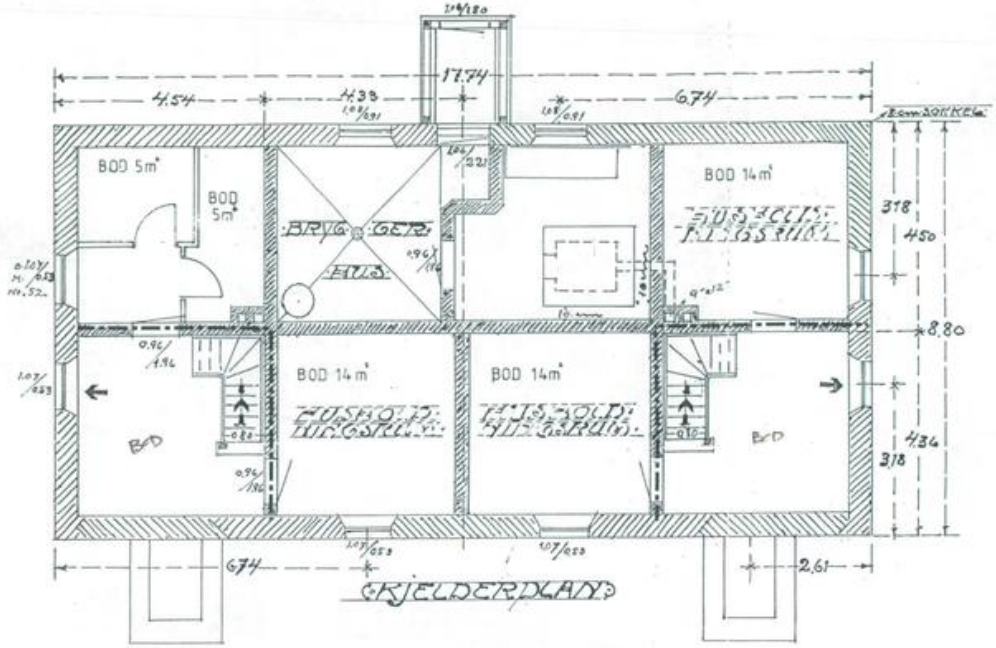
PLAN KJELLER INNREDET

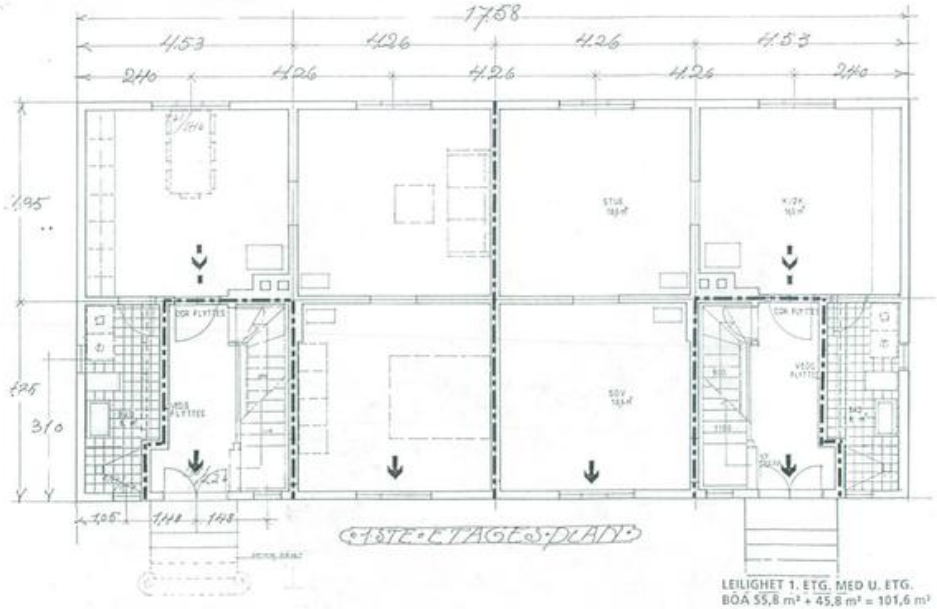


SNITT A-A

1

FARAHMANDJAM MORTEZA, SØRVANGEN 24. 0282 OSLO	GNR 7/B.NR 38
INNREDNING AV LEILIGHET I KJELLER	6.4.2005
SNITT & PLAN ETTER INNREDNING	M = 1:100
HENNING KROHG STABELL SIV.ARK. M.N.A.L. FRIDTJOF NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO TLF. 22 33 00 55, FAX 22 33 00 53	TEGN. NR. 04





LEILIGHET 1. ETG. MED U. ETG.
BOA 55,8 m² + 45,8 m² = 101,6 m²

BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG

RØMNINGSVEI

RØMNINGSRETNING

1

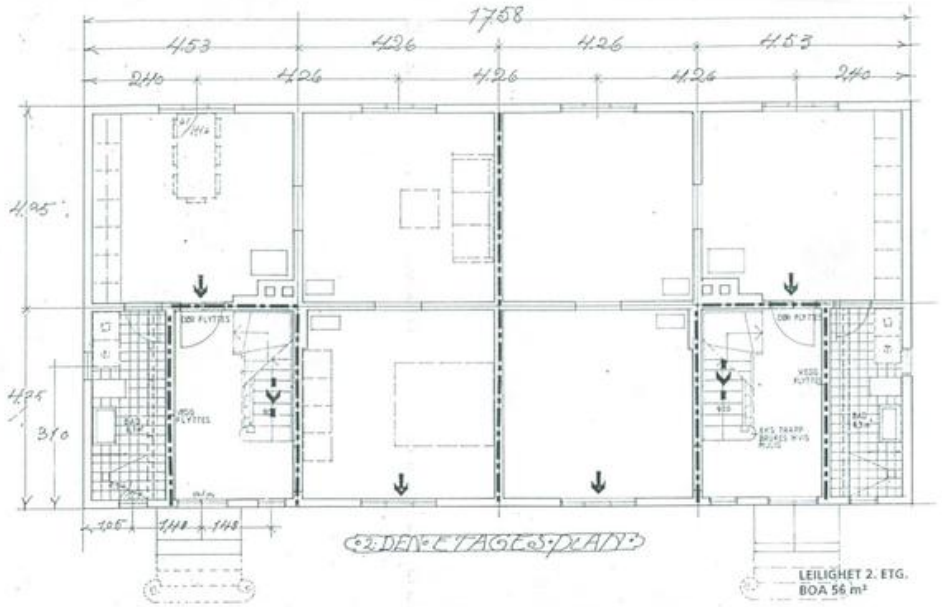
ILAS
SØRVANGEN 24, 0282 OSLO, 7 / 38

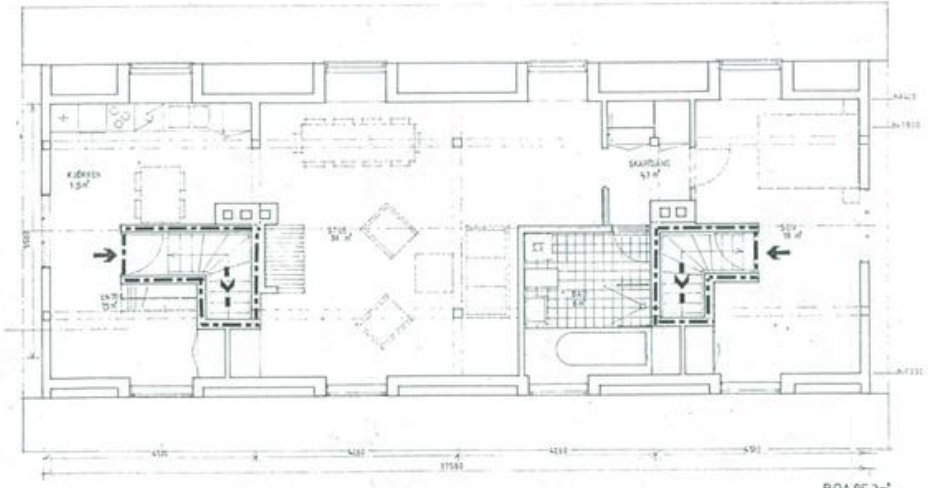
Niels Torp AS arkitekter MNAL

ARBEIDERBOLIG:
KJELLER PLAN
1. ETASJE PLAN

TEGN.	KONT.	PROSJ.NR.
IT		83 30 000

DATO	MÅLESTOKK	TEGN.NR.	REV.
25.01.06	1 : 100	A 12	

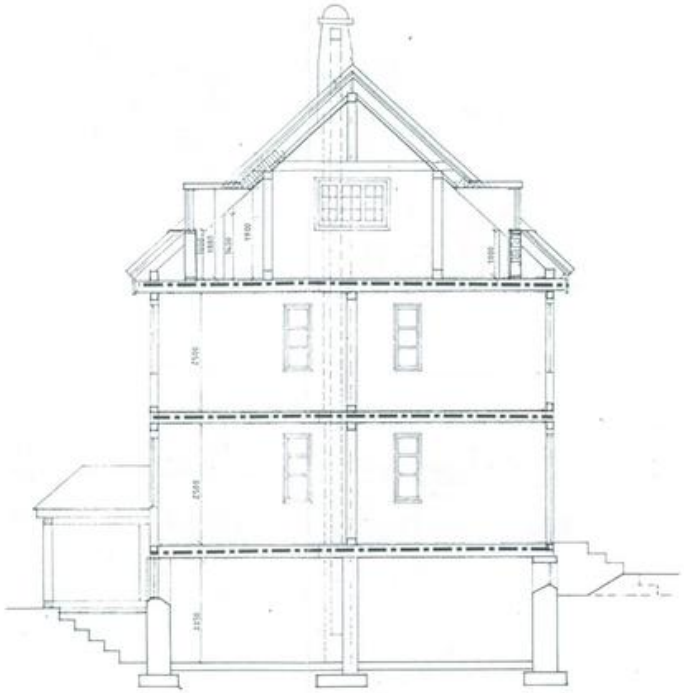




BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG

RØMNINGSVEI

RØMNINGSRETNING



SNITT

2

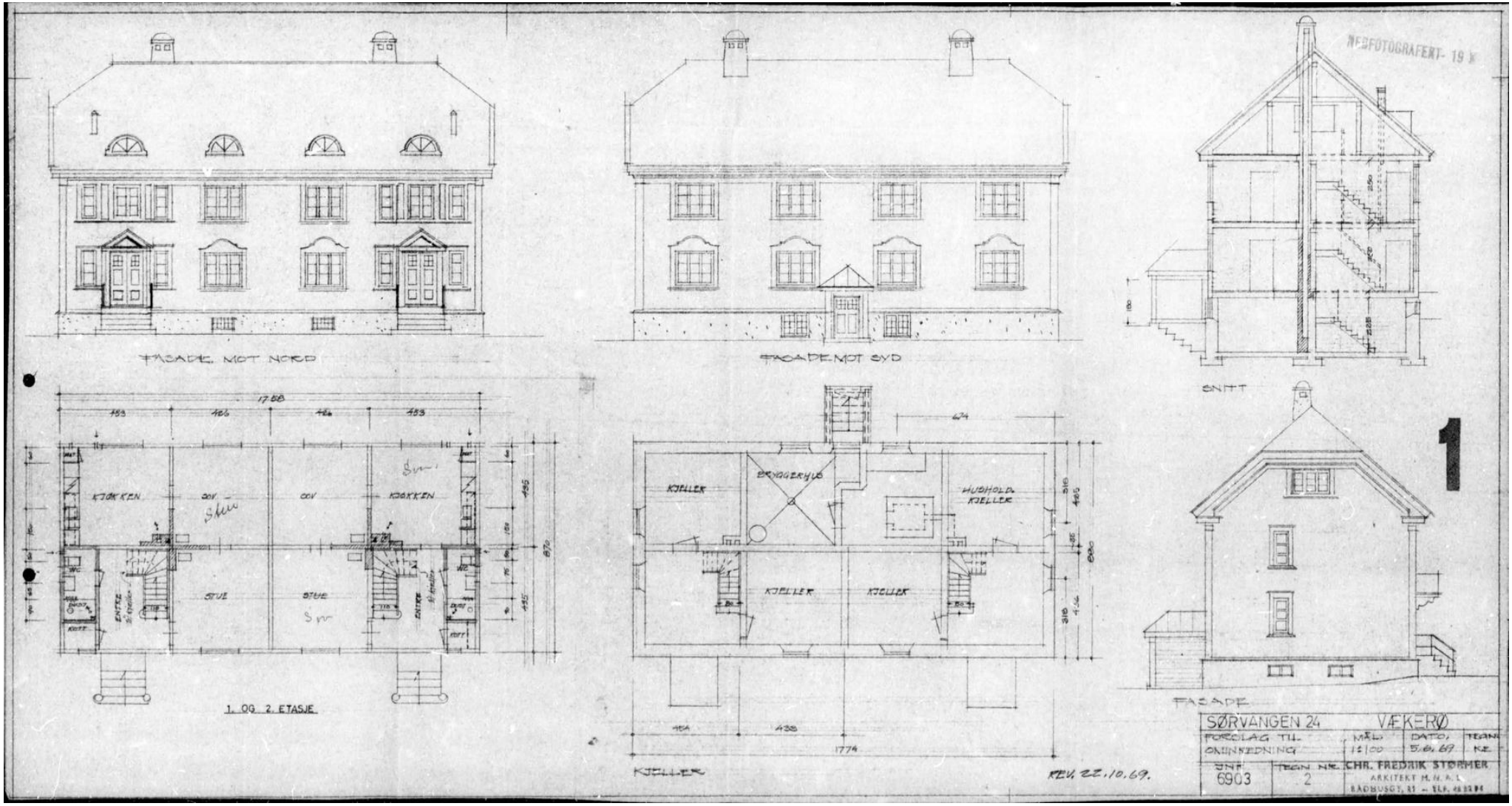
ILAS
SØRVANGEN 24, 0282 OSLO, 7 / 38

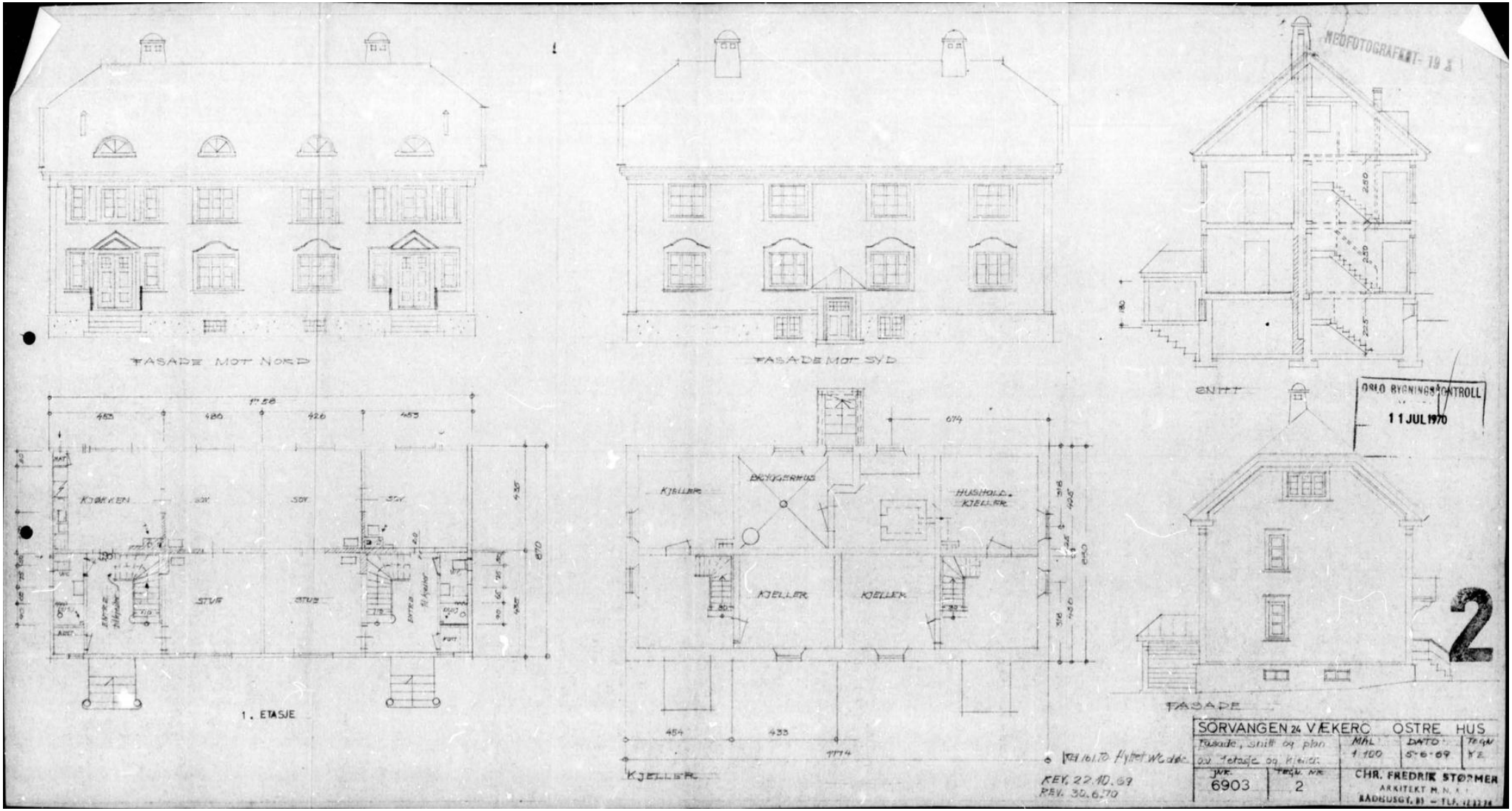
Niels Torp AS arkitekter MNAL

ARBEIDERBOLIG:
2. ETASJE PLAN
LOFTSPLAN
SNITT

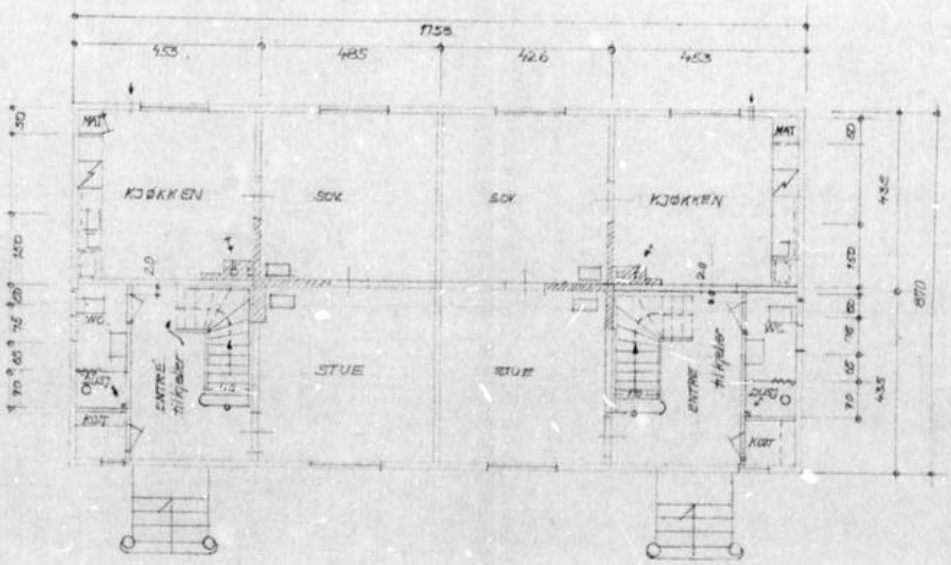
TEGN.	KONT.	PROSJ.NR.
IT		83 30 000

DATO	MÅLESTOKK	TEGN.NR.	REV.
07 07 99	1 : 100	A 13	


FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
SNITT
1. OG 2. ETASJE
KJELLER
FASADE
SØRVANGEN 24
VÆKERØ
FORSLAG TIL
OMBYGGING
MÅL: 1:100
DATO: 5.01.69
TEGN: KE
JNR: 6903
TEGN NR: 2
CHR. FREDRIK STORMER
ARKITEKT M.N.A.L.
REV. 22.10.69.


FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
SNITT
1. ETASJE
KJELLER
FASADE
NEOFOTOGRAFERT - 19
OSLO BYGNINGSKONTROLL
11 JUL 1970
2
SØRVANGEN 24 VÆKERØ OSTRE HUS
fasade, snitt og plan av 1 etasje og kjeld.
MÅL 1:100
DATO 5-6-69
TEGN
JVR. 6903
TEGN. NR. 2
CHR. FREDRIK STØRMER
ARKITEKT M.N.A.L.
RADHUSGT. 23 – TLF.
KEV. 22.10.69
REV. 30.6.70

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



2. ETASJE

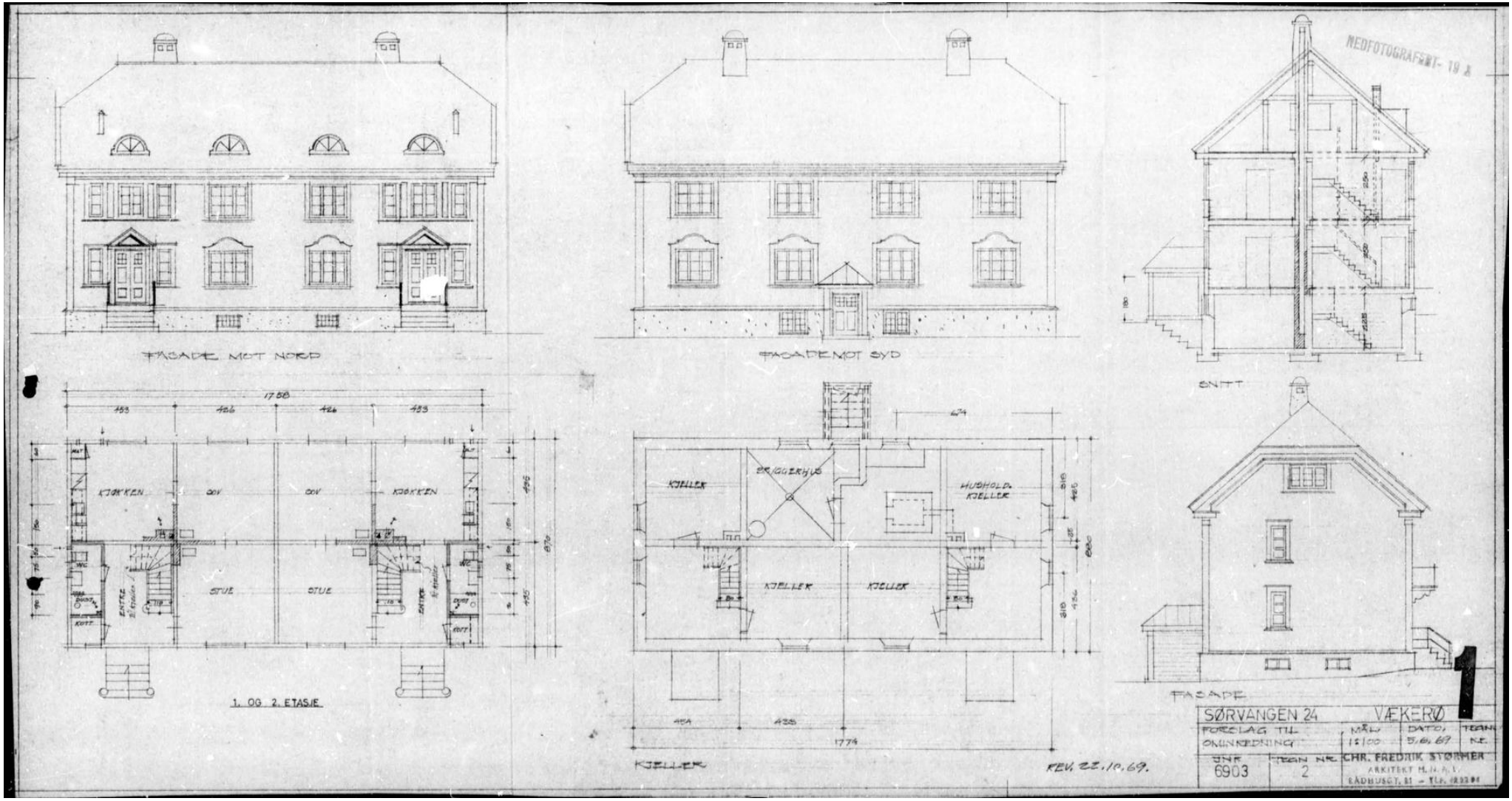
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
11 JUL 1970

3

Rev. 16.1 To flyttet vinduer
Rev. 22-10-69
Rev. 30-6-70

SORVANGEN 24 VÆKERØ ØSTRE HUS

Plan: av: 2. etasje	Målj: 1:100	Dato: 5-6-70	Tegn: K.S
Tegn. nr. 6903	Tegn. nr. 2	CHR. FREDRIK STØRMER ARKITEKT M.N.A.L. BÅDHUSGT. 21 – TLF. 42 22 74	

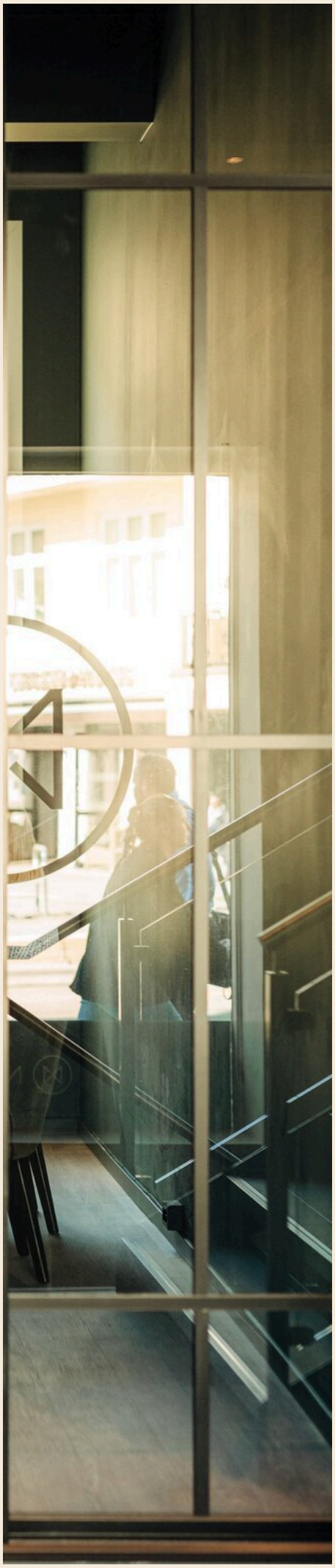

FASADE MOT NORD
FASADE MOT SYD
SNITT
1. OG 2. ETASJE
KJELLER
FASADE
REV. 22.10.69.
SØRVANGEN 24
VÆKERØ
FORELAG TIL
ORDNING
MÅLT
1:100
DATO
5.6.67
TEGN NR.
2
CHR. FREDRIK STØRMER
ARKITEKT M.N.A.L.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0283/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Sørvangen 24B 0282 OSLO
Matrikkel: Gnr 7, bnr 38, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Haakon Telle Bøe

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757