



Mørtelverksbakken 13

— Velkommen til

Mørtelverksbakken 13



ØKEREN/NYBYEN

Stilren 3-roms selveier i 5. etg. med sydvestvendt balkong - Bygg fra 2017 - Heis - Garasje plass - Bilfrie fellesarealer

Prisantydning	5 900 000,-
Omkostninger	148 850,-
Totalpris	6 048 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 318,-
BRA-i	62 kvm
Totalt BRA	67 kvm
Soverom	2
Etasje	5

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Stian Larsen
Telefon	472 32 366
E-post	s.larsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Mørtelverksbakken 13!
- Dette er en lys og innbydende 3-roms selveierleilighet beliggende i et rolig, barnevennlig og attraktivt område. Leiligheten har en ettertraktet beliggenhet i den nye bydelen på Økern, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport, parker, skoler, barnehager og flotte turområder i marka.
- Attraktiv 3-roms selveier med god planløsning
- Herlig sydvestvendt balkong på ca. 3 m² med svært gode solforhold
- Bygget sto ferdig oppført i 2017
- Bredbånd og TV, samt a konto fjernvarme og varmtvann, er inkludert i felleskost.
- Balansert ventilasjon
- Innvendig bod
- Tilhørende sportsbod
- Bilfritt, rolig og barnevennlig bomiljø
- Barnehage i nabobygget
- Leiligheten sogner til nye Refstad skole, åpnet høsten 2024
- Økern - Oslos mest innovative område

Arealer og innhold

BRA-i:	62 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	67 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, badrom, bod, to soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 5 kvm.



Planskissen er utarbeidet kun til illustrasjon og er ikke egnet for detaljmåling. Avvik kan forekomme.































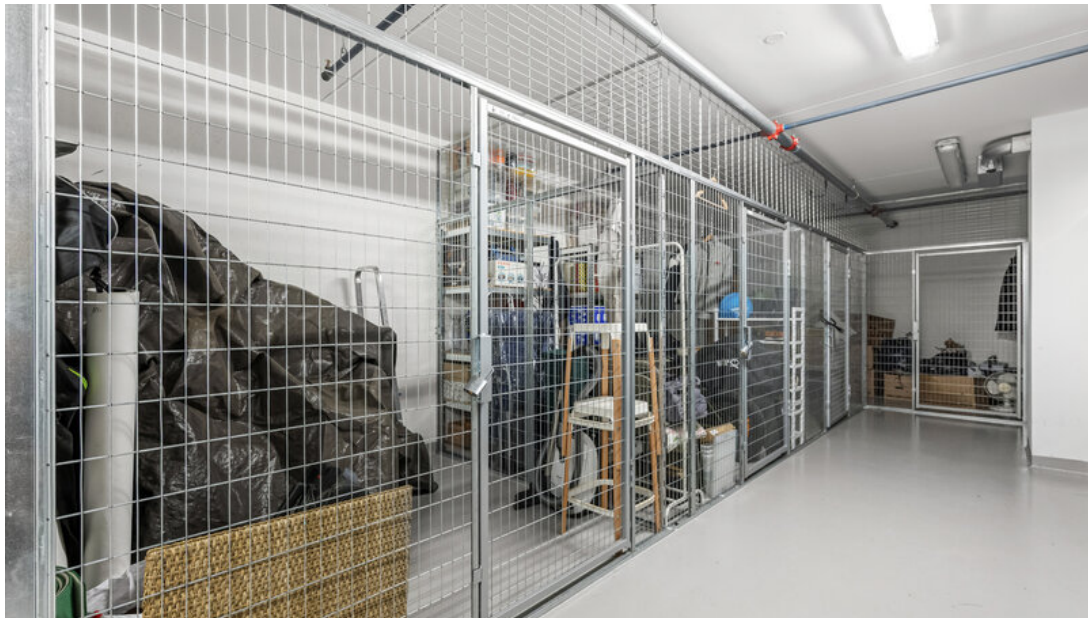
















37

36

















Løren ishall



Oslo





Informasjon

Mørtelverksbakken 13

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0292/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO

Gnr 123, bnr 1381, snr 69 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Jiong-Jiong Wang

Kjøpesum og omkostninger

5 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

147 500,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

148 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

161 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

6 048 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

6 061 550,- (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

2017

Etasje

5

Antall soverom

2

Arealer

BRA-i: 62 kvm

BRA-e: 5 kvm

Totalt BRA: 67 kvm

TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:

BRA-i: 62 kvm. Entré, badrom, bod, to soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

Total BRA: 62 kvm.

TBA: 3 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.

Total BRA: 5 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

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré, badrom, bod, to soverom og stue/kjøkken med utgang til balkong.

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk. Fra entréen er det adkomst til en romslig innvendig bod med god plass til klær, sko og utstyr. Boden bidrar til en ryddig og organisert bolig, samtidig som alt er lett tilgjengelig.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:

Stuen oppleves lys og romslig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den åpne planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og øvrig innredning. Gulvet er belagt med parkett, mens veggene er malt i lyse fargetoner – et stilrent utgangspunkt for å skape ditt eget drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en sydvestvendt balkong på ca. 3 m² med svært gode solforhold. I vår- og sommerhalvåret fungerer den som en naturlig forlengelse av stuen – et hyggelig sted å samle familie og venner. Balkongen gir gode muligheter for å innrede med utemøbler, beplantning og gassgrill, slik at du kan skape din egen lune uteoase.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent Norema-kjøkken med god skap- og benkeplass. Innredningen har glatte fronter og en laminat benkeplate med nedfelt kum. Fliser over benk og belysning under overskap gir et moderne og funksjonelt preg. Kjøkkenet er utstyrt med integrert platetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Det er montert automatisk vannstopper samt komfyrvakt integrert i ventilatoren for økt sikkerhet.

HOVEDSOVEROM:

Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De lyse fargevalgene på veggene, sammen med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære.

SOVEROM 2:

Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Det er et allsidig rom som passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov.

BADEROM:

Delikat, flislagt badrom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er utstyrt med dusjnise med innfellbare dører i herdet glass, servant med underskap og speil, vegghengt toalett med innebygd susterne samt opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon i rommet.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Vinduer: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Balkongdør: Balkongskyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Innvendige dører: Profilerte innvendige dører.

Overflater, etc.: Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater. Takhøyden ble målt i stue til: ca. 2,40 m.

Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører i alle rom.

Elektrisk anlegg: Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Oppvarming: Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Gulvvarme på baderommet.

Standard

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

Parkering

Det følger med en eksklusiv bruksrett til garasje plass merket med nr. 36 i et lukket og oppvarmet garasjeanlegg. Garasjeplassen tilhører Nybyen Økern Sør Boligsameie, seksjon 218. Felleskostnadene for garasjen er kr 100 per måned og kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.

Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Nybyen Økern Nord Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Nybyen Økern Sør Sameie eller til eiere av seksjon i Nybyen Økern Nord Sameie. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredstiller vilkårene for å være sameier, evt. kan sameiet eller Nybyen Økern Nord Sameie eller Nybyen Økern Sør sameie kjøpe andelen selv.

Det er etablert beboerparkering i enkelte områder i bydel Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i ytre by, parkeringssone F, G, H, I, J og K:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 1 krone for ett år

Motorsykkle og moped: 1 krone for ett år

Ei-bil : 1 krone for ett år

Ei-motorsykkle og ei-moped: 1 krone for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

- Ja

Beskriv: Den ene spyleknappen på toalett er defekt.

Bygningssakkyndig

Hasnat Faiz

Byggemåte

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

Boligblokk bygget i 2017. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Takkonstruksjon i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie, (ikke besiktiget).

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Innvendig > Innvendige dører
- Tekniske installasjoner > Vannledninger
- Kjøkken > 5. etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning
- Innvendig > Overflater - 2

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Garderobeskap lille soverom

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. I

sameiets vedtekter er grensen satt til XXX. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg, samt gulvvarme på baderommet.

Informasjon om strømforbruk

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 318,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 4 318,35,-

Herav:

A konto kaldtvann 955,00

A konto fjernvarme 1 044,23

Felleskostnader 1 890,12

Tv bredbånd 429,00

Felleskostnadene for garasjen er kr 100 per måned og kommer i tillegg til øvrige felleskostnader.

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/bredbånd, akonto kaldtvann, akonto fjernvarme m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 339 196,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 356 783,- pr. 2023

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Nybyen Økern Sør Sameie, orgnr. 918408029

Om sameiet

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

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4.332.591,-. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

Energiavregning gjennom Techem (oppvarming og varmtvann).

Sameiet har egen hjemmeside: <http://web5.herborvi.no/7466>

Styret kan kontaktes på e-post: nybyensor@outlook.com

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Utdrag fra Vedtekter for Nybyen Økern Sør Sameie (vedlagt)

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

Utdrag fra Vedtekter for Nybyen Økern sør garasjesameie (vedlagt)

§2, Hva sameiet omfatter: Sameiet omfatter eiendommen gnr. 123, bnr. 1381, snr.218, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av en biloppstillingsplasser og med evt. kjørebane og adkomstarealer i Nybyen Økern Sør Sameie.

§5, Rettslige disposisjoner: Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 218 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

§6, Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass: Eierandel i garasjesameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med

eierseksjon i Nybyen Økern Sør Sameie ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Nybyen Økern Sør Sameie eller til sameier i Nybyen Økern Nord Sameie.

Utdrag fra årsrapport 2025:

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

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

Utviklingen i sameiets kostnader – og derigjennom den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene – er i stor grad knyttet til hvordan vi passer på våre felles verdier. Styret har følgelig tett dialog med og oppfølging av teknisk personell (ventilasjon, sprinkler, brannalarmer, elektro og rørlegger), samt vaktmester/gartner, som utover faste ukentlige oppgaver, utfører nødvendig sesongbetont arbeid. Sameiet er nå i en fase der fokus er på god rutinemessig drift. Styret arbeider med en vedlikeholdsplan for fremtidig større nødvendig vedlikehold. Det er viktig å styre mot et økonomisk overskudd av driften, slik at sameiet opparbeider solide midler for fremtidig vedlikehold. Årsaken til dette er at lån i sameier ikke kan sikres med pant i eiendommen, noe som medfører at lån jevnt over har cirka 2 prosentpoeng høyere rente enn eksempelvis lån i borettslag, eller lån den enkelte seksjonseier selv har på egen bolig.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 18 468,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 1 355 951. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 524 000.

Komplett budsjett og regnskap er vedlagt i salgsoppgaven

Vedtekter og husordensregler

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

Dyrehold

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

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

Sameiets forsikring

If Skadeforsikring
Polisenr. 1328845

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 10 077 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsopp-gaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte internveier, belysning, gressplener og beplantning. Flott lekeplass og felles sittegrupper legger til rette for utendørs hygge blant beboere.

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.

Adkomst

Det vil bli godt skiltet med Nordvik visningsbukker til oppsatte fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger på Økern i Oslo, omkranset av Løren, Hasle, Sinsen og Refstad. Økern har de siste årene vært i stor utvikling og spås å bli et av Oslos viktigste knutepunkter. Økern Sentrums visjon er å skape et moderne og integrert bysentrum med et mangfold av tilbud for befolkningen. Her planlegges blant annet Oslo Barnemuseum, kino, flerbrukshall, musikk-skole, fortellerscene, handlegater med butikker og serveringssteder – og kanskje til og med et nytt badeland.

Kort vei til servicetilbud og kollektivtransport:

Boligen har kort vei til dagligvarehandel og svært gode kollektivforbindelser.

Løren tilbyr et komplett servicetilbud med handlesenter, treningssentre og restauranter. For shoppingentusiaster er både Storo Storsenter og Linderud Senter innen kort rekkevidde. I Nydalen finnes en rekke restauranter og kafeer, ideelt for lunsj eller treff med venner.

Trening og aktivitet:

For de som ønsker å holde seg aktive, finnes flere treningssentre i nærheten, blant annet nyåpnede Studio Jobbsprek på Økern Portal (2150 m² med tilbud for hele familien), Fitness 24/Seven på Bjerke, SATS på Linderud, Condis på Økern (bytter navn til Sportytude), STERK på Løren og SATS på Hasle.

Friluftsliv og natur:

Beliggenheten er ideell for deg som verdsetter nærheten til marka. Nordmarka og Lillomarka tilbyr flotte turmuligheter til fots, på sykkel eller ski. Kort vei fra boligen finner du turstier, lysløyper, Grefsenkleiva alpiner, Trollvann, Linderudkollen med badevann og Grefsenkollen med spektakulær utsikt. Lørenhallen tilbyr aktiviteter som håndball, innebandy og spinning.

Idrett og fritid:

Hasle-Løren IL er en aktiv klubb med tilbud innen fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark, innen gangavstand, består av kunstgressbaner, ny tuftepark, klubbhus, Løren ishall og Lørenhallen. Bjerkedalen park med paviljong, dam og Hovinbekken med fossefall ligger også like ved, og byr på flotte promenader.

For familier finnes Årvoll idrettsplass med fotballbaner og Årvoll gård – et sosialt og kulturelt møtested. Videre byr Muselunden og Torshovdalen på flotte

grøntområder, og Torshovparken, Ola Narr, Tøyenparken med Tøyenbadet samt Botanisk hage er også lett tilgjengelig. Akerselva gir fine tur- og sykkelveier, og sommerstid er Frysja et populært badested.

Kollektivtransport og kommunikasjon:

Fra boligen er det få minutters gange til busstopp ved Lundliveien (linje 60). Økern T-banestasjon ligger i gangavstand, med Ringen som på få minutter tar deg til Nydalen, Majorstua og Stortinget. Fra Sinsen går 23-bussen mellom Lysaker brygge og Simensbråten, samt flere andre linjer. Trikkelinje 17 fra Sinsenkrysset gir rask adgang til Grünerløkka og videre til Stortorvet og Jernbanetorget. Med bil er det enkel tilgang til Ring 3, riksvei 4, Østre Aker vei og E6.

Barnehager og skoler:

Boligen har kort vei til flere barnehager, blant annet Nybyen barnehage og Økernly barnehage, samt flere på Refstad. Barneskoler inkluderer Refstad og Løren skole, mens ungdomsskolealternativene er Frydenberg. Videregående skoler som Kuben VGS og Valle Hovin VGS, samt BI Handelshøyskole, ligger også i nærheten.

Skoler og barnehager

Eiendommen sogner til Refstad barneskole som er innenfor gangavstand (ca. 3 min gange). For eldre elever er det også gangavstand til Frydenberg ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, bl.a. Bjerke og Kuben videregående, samt et godt utvalg av barnehager. Boligkomplekset har eget tilbud av barnehage. Leiligheten sogner til nye Refstad skole, som åpnet høsten 2024. Skolen er en moderne fire-parallell barneskole på cirka 10 700 m², og er blant annet Oslos første skole med skolegård på taket. Bygget er kjent for sin moderne og fremtidsrettede arkitektur, og tilbyr et inspirerende læringsmiljø for elevene.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med felles garasje (hus A-C) datert 02.07.2021.

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse i henhold til reguleringsplan S-4751, vedtatt 02.04.2014. 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/>

Pågående plansaker:

Spireaveien 3 - Sendt til politisk behandling- Refstad flerbrukshall

Saksnummer 201610267 - Regulerings sak

Mottatt sak 04.07.2016

Saken gjelder detaljregulering for oppføring av undervisningsbygg og flerbrukshall på Refstad. Planforslaget ble mottatt i 2016 og har vært gjennom høring og behandling i bydelens komiteer. Den er nå sendt til politisk behandling i Oslo kommune.

Økernveien 224 med flere (Bjerke Parkbyen) - utarbeidelse av planforslag

Saksnummer: 202213600 - Regulerings sak

Mottatt sak: 19.09.2022

Saken gjelder planarbeid for utvikling av området Bjerke Parkbyen ved Økernveien 224. Planen legger opp til boliger og barnehage, samt etablering av grøntområder og turvei som knytter seg til det planlagte grønne båndet (Bjerkebåndet). Saken ble mottatt i 2022 og er under reguleringsarbeid.

Økern Torgvei 6 med fler - Bestilling av oppstartsmøte - Felt 3 og 4 - Bolig, næring, park, torg

Saksnummer: 202460280 - Regulerings sak

Mottatt sak: 26.09.2024

Saken gjelder planarbeid for Økern Torgvei 6 m.fl., felt 3 og 4. Planen omfatter boliger, næringsarealer, park og torg som del av videre utvikling av Økern-området. Saken ble mottatt i september 2024 og er på bestilling av oppstartsmøte.

Pågående byggesaker:

Spireaveien 3 - Oppføring av to midlertidige tribuner - Løren Kunstgressbane

Saksnummer: 202459320

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/123/1381/69:

06.10.2016 - Dokumentnr: 915759 - Bruksrett

Gjensidig bruksrett til nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/anlegg på gnr. 123 bnr. 684 og 1381

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:1381
 Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

01.09.2025 - Dokumentnr: 1024397 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
 samtykke fra rettighetshaver
 Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
 Org.nr: 814 449 912
 Elektronisk innsendt

08.12.2016 - Dokumentnr: 1141727 - Seksjonering
 Opprettet seksjoner:
 Snr: 69
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 62/15112

20.06.2017 - Dokumentnr: 658889 - Reseksjonering
 Snr: 69
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 62/15114
 Endring av sameiebrøk
 Seksjon mottar areal fra fellesareal

03.05.2018 - Dokumentnr: 723517 - Reseksjonering
 Snr: 69
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning
 Sameiebrøk: 62/15114
 Endring av fellesareal

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:1
 Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:187
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:188
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:13

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:42

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:159
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:160
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:161
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:162
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:163
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:164
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:165
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:166
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:167
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:168
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:169
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:170
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:171
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:172
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:173
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:174
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:175
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:176
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:177
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:178
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:179
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:180
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:181
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:182
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:183
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:184
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:185
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:186
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:187

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:123 Bnr:684 Snr:188
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om adkomst
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan

besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

uflakforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave (Uten Hjem) kr. 19 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Rabatt vederlag/provisjon ifb. ekstra fotografering kr. 1 800,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-

Samlet skal selger betale kr. 142 618,- 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 9. september 2025

Ansvarlig megler

Stian Larsen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 47232366

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034

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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.



Vedlegg

Mørtelverksbakken 13

Mørtelverksbakken 13

Nabolaget Refstad alle/Økern Torg - vurdert av 172 lokalbjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyrereiere

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 548 elever, 39 klasser	4 min ⚡ 0,3 km
Løren skole (1-7 kl.) 716 elever, 32 klasser	9 min ⚡ 0,8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 688 elever, 39 klasser	18 min ⚡ 1,4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	18 min ⚡ 1,5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	19 min ⚡ 1,6 km
Kuben videregående skole	17 min ⚡
Valle Hovin videregående skole	7 min 🚶

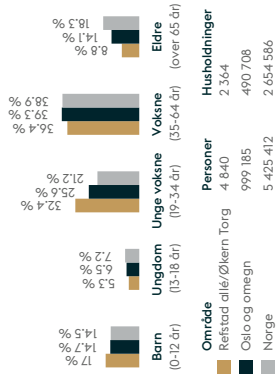
Offentlig transport

🚶 Økern aldershjem Linje 60	5 min ⚡ 0,4 km
🚶 Økern Linje 4, 5	11 min ⚡ 0,9 km
🚶 Sinsenkrysset Linje 12, 17	20 min ⚡ 1,6 km
🚶 Alna stasjon Linje L1	7 min 🚶 2,5 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 🚶 7,6 km

Barnehager

Nybyen barnehage (1-5 år) 101 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Økernly barnehage (1-5 år) 80 barn	3 min ⚡ 0,2 km
Økern barnehage (1-5 år) 58 barn	6 min ⚡ 0,5 km

Aldersfordeling



Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

Sport

🏃 Løren idrettspark	4 min ⚡
🏃 Skogvollveien ballplass	7 min ⚡
🏃 Feel24 Økern Brøbekk	8 min ⚡
🏃 Sportytude Økern	8 min ⚡

«Polig og pent område»

— Sitat fra en lokalbjent

Kollektivtilbud

Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud

Megget bra 83/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike databaser, 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 profillen.

Copyright © Finn.no AS 5/2025



Tilstandsrapport



Eierseksjon

Mørteilverksbakken 13, 0580 OSLO

OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1381, snr. 69

Sum areal alle bygg: BRA: 67 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 02.09.2025

Rapportdato: 09.09.2025

Oppdragsnr.: 22600-1011

Referansenummer: BZ1324

Foretak: Estate Konsult AS

Vår ref:



NITO

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

Estate Konsult AS

Estate Konsult AS er en uavhengig aktør som leverer tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendom. Våre erfarne takst- og byggingeniører sikrer grundige og forskriftsmessige rapporter som gir et trygt grunnlag for eiendomshandel.



Rapportansvarlig

Hasnat Faiz

Hasnat Faiz
Uavhengig Takstingeniør
estatekonsult@gmail.com
484 05 479





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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktstøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 • løse 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 straktiltak 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 gir 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 fare for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Beskrivelse av eiendommen

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Bygningen ble bygget i 2017. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen fra 2017.

Eierseksjon - Byggeår: 2017

UTVENDIG [Gå til side](#)

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m². Rekkverkshøyden er målt til 122 cm.

Boligblokk bygget i 2017. Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger i betongkonstruksjon med pusset og malte overflater. Takkonstruksjon i flatt oppforet betongdekket teknet med takpapp/folie, (ikke besiktiget).

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Takhøyden ble målt i stue til: ca 2,40 m.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, med gulvvarme. Innredet med dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant med innredning, speil over servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Platedopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og integrert komfyrvakt er montert i ventilator.

2017 kjøkkeninnredning fra NOREAMA.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Rommet har elektriske varmekabler i bad.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Eierseksjon

- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

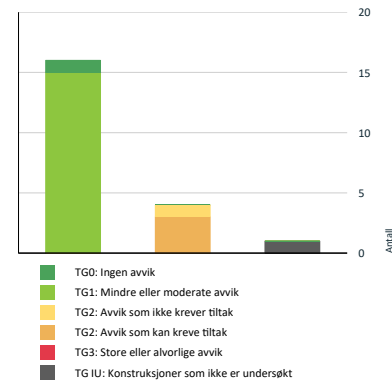
Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



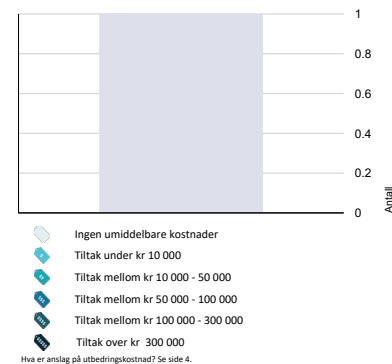
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

1 Våtrom > 5. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

1 Kjøkken > 5. etasje > Stue/Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

3 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

1 Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

TG 1 Dører

Balkongskyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2016. Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m². Rekkverkshøyden er målt til 122 cm. Terrassebord på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt.

INNENDIG

TG 1 Overflater - 2

Innvendig er det gulv av parkett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 er gitt på grunn av generell slitte overflater med merker og riper i gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av gulvet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport



TG 1 Overflater

Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Takhøyden ble målt i stue til: ca 2,40 m.

Det er observert sprekke ved inngangen til ett soverom. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré. Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til TG 1.

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

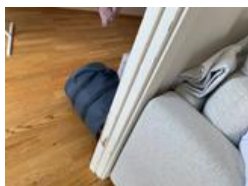
Det er observert at enkelte karmen har slitasje og bruksmerker.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Vedlikehold av innvendige dører



Tilstandsrapport



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret.

Det er krav til at det skal utarbeides FDV dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) på bad som rehabiliteres eller bygges nye etter 2010. I dette tilfellet er det ikke fremvist FDV dokumentasjon på badet. Det forutsettes at membran, tettesjikt og sluk er utført etter gjeldende forskrifter ved tidspunkt for rehabilitering

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Det er observert misfarging på enkelte områder av silikon og fugemasse.

Det er funnet bom under enkelte fliser ved inngangen. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Tilstandsrapport

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Sanitærutstyr/Innredning:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget susterne og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil i himling tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalte med lufttilførsel under dør.



5. ETASJE > BAD

TG 8 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført i ett soverom. Veggene er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Fuktdikator er istedenfor benyttet på gulv- og veggoverflater i tilstøtende rom og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.





Tilstandsrapport

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Platedopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og integrert komfyrvakt er montert i ventilator.

2017 kjøkkeninnredning fra NOREAMA.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert enkelte slitasje på fronter og derfor gitt TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av kjøkken.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap i bod. Kun stoppekranen for varmtvann til bad og kjøkken er testet. Det lot seg ikke gjøre å stenge varmtvannet, da kransen var hard å åpne og lukke. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedstoppekran for varmtvann er noe hard å åpne/lukke, og har behov for vedlikehold/justering.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Justering av hovedstoppekran.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TO 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører i alle rom.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.



TO 1 Vannbåren varme

Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.

Tilstands vurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

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

Nei



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Anlegget er fra byggeår.
 - Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
 - Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ja
Samsvarerklæring signert og datert 01.11.2016 er fremvist for følgende arbeider:
- Elektriske installasjoner i leilighet.
 - Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
 - Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
 - Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
- Generelt om anlegget**
- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
 - Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
- Inntak og sikringsskap**
- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
 - Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
 - Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Anlegget er av nyere dato og innehar dokumentasjon for utførelse. Det er under befaringen ikke påvist avvik basert på undersøkelsesnivået i Forskrift til avhendingslova. Det bemerkes at det kun er utført forenklet vurdering av det elektriske anlegget, i henhold til Forskrift til avhendingslova, da takstmann ikke har nødvendig kompetanse for å kunne foreta tilstrekkelig vurdering av det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann.



Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.

Apparatet er fra 2017.

Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sove utenfor soverom og sove utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

- formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
 - pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
 - skum- eller vannapparat på minst 9 liter
 - skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
 - annet manuelt slukkeutstyr med tilsvarende slukkekapasitet.
- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
 - Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
 - Er det skader på røykvarslere?
Nei





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

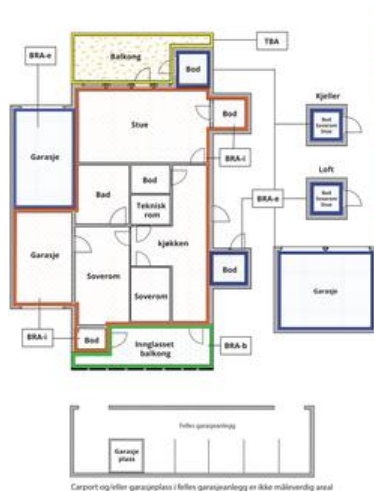
Hva er måleverdig areal?

Arealen 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 målbar 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 boenhete(n)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenhete(n) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenhete(n)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenhete(n)
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.

Arealen kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevhet 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

Eierseksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
5. etasje	62			62	3
Kjeller		5		5	
SUM	62	5			3
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. etasje	Entré, Bod, Soverom, Soverom 2, Stue/Kjøkken, Bad		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Eierseksjon	P-ROM (m ²)	S-ROM (m ²)
	58	4

Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Hasnat Faiz Jiong-Jiong Wang	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1381		69	9180.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mørtelverksbakken 13

Hjemmelshaver

Wang Jiong-Jiong

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 190 000	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

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

PRISISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
Gnr 123 - Bnr 1381
0301 OSLO

Estate Konsult AS
Hellerudveien 136B
0687 OSLO



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opplås 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 innglasst balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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



Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Wang, Jiong-Jiong	9578-5993-4-2982935	2025-09-01 13:22:01
-------------------	---------------------	---------------------

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.

Utstyrt dato
1. sep. 2025
Oppdragsnummer
20-0292/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Jiong-Jiong Wang	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 9. juni 2017	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: 1328845 Forsikret i: IF	

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Den ene spyleknappen på toalett er defekt

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?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

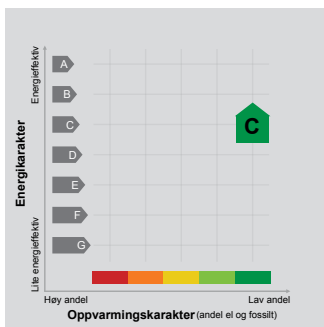
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 20-0292/25



ENERGIATTEST

Adresse	Martelverksbakken 13
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1381
Seksjonsnummer	69
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300466812
Bruksenhetsnummer	H0507
Merkenummer	Energiattest-2025-161807
Dato	29.08.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår: 2016
Bygningsmateriale:
BRA: 62
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon
Ventilasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plattens tittel "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Mørtelverksbakken 13	300466812	H0507	69	0	

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

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering	Nei
Pliklig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløsning	

Areal yttervegger	36 m ²
Areal tak	62 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m ²
Oppvarmet BRA	62 m ²
Totalt BRA	62 m ²
Oppvarmet luftvolum	162 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	197,5 Wh/(m ² ·K)
Løkkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av løkkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,53 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingsystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgnet med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/N)	0,55
Gjennomsnittlig karnfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingsystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmpumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2021

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	36,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,1 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	6,7 kWh/år
Pumper	0,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	107,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7 204 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4 993 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,20 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7 204 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima

Elektrisitet	2 390 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4 814 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7 204 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %
--------------------------------------	--------

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
 Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
 Nydalsveien 33, 0484 OSLO
 E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0292/25 . Vår ref.: 7466-1-069

Dato: 28.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Nybyen Økern Sør Sameie
 Organisasjonsnr: 918408029
 Seksjonseier: Wang, Jiong-Jiong
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 069
 Adresse: Mørtelverksbakken 13, 0580 OSLO
 Seksjonsnummer: 69
 Gnr. 123
 Bnr. 1381

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 318,43,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Akonto kaldtvann	955,08	
A konto kaldtvann		955,00 fra 01.09.2025
A konto fjernvarme	1 044,23	
Felleskostnader	1 890,12	
Tv bredbånd	429,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	452,-
Fradragsberettigede kostnader:	18,-
Annen formue:	18 468,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Brøndbo pr. e-post: camilla.brondbo@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Heidi Gunvor Sønsthagen, e-post: nybyenokernsor@styretrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7466
NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Velkommen til årsmøte i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 7

Innkomne forslag - endring av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

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

1. Det foreslås innført regler for postkassemerking, se punkt 8.14 i vedlagte Husordensregler.
2. Det praktiseres samme regler som i Nord garasjesameie vedrørende utleie av garasjeplass, men ordlyden i Husordensreglene er ikke dekkende for dagens praksis. Det foreslås derfor å ta inn tekst som er i overensstemmelse med ordlyden i vedtektene for Nybyen Nord garasjesameie, se punkt 7 i vedlagte Husordensregler.

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.

Vedlegg

3. Husordensregler Nybyen Økern Sør.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte**Innstilling**

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

Roller og kandidater

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

- Kristin Oftedal

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

- Torbjørn Eriksen

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

5 av 27

ÅRSRAPPORT FOR 2024**Tillitsvalgte**

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

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

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Nybyen Økern Sør Sameie

Sameiet består av 219 seksjoner.

Nybyen Økern Sør Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918408029, og ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
123 1381

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

Nybyen Økern Sør Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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

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

Vedlegg 1

7 av 27

Årsrapport 2024.pdf

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

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

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

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

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

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

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

Hovedtrekk i styrets arbeid siden årsmøtet i mai 2024:

Borettslagets eiendomsmasse og tekniske anlegg:

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

Ute-/grøntanlegg:

- Oppfølging gartner
- Avfallshåndtering
- Oppfølging av firma med ansvar for brøyting og strøing

Økonomi/administrasjon:

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

- Vermerunder og oppfølging av hensatte gjenstander i fellesarealer
- Avfallshåndtering
- Overvåking av garasjeanlegg og inngangspartier

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

Vesentlig avvik

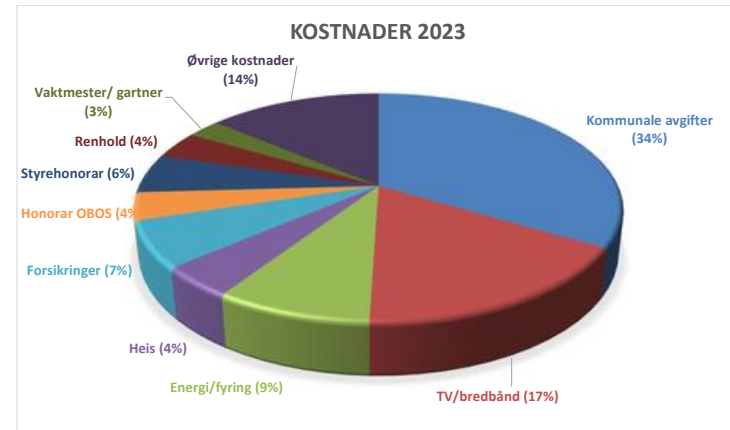
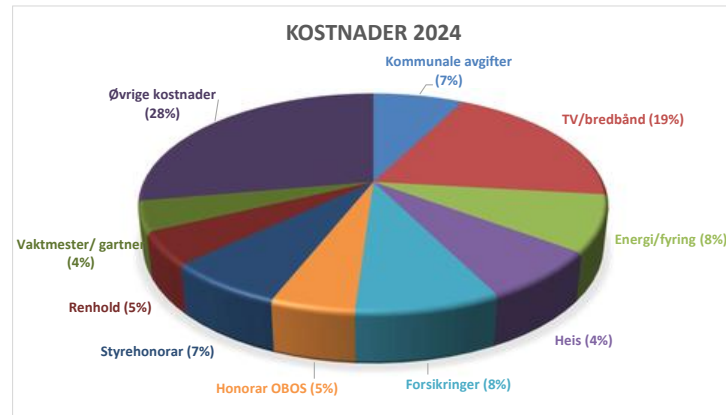
Kakediagrammene under viser fordeling av sameiets driftskostnader i 2024 og 2023. I henhold til resultatregnskapet har driftskostnadene tilsynelatende blitt redusert med 16,9% sammenlignet med 2023. Tallene er dog ikke sammenlignbare ettersom tallene for 2024 delvis er påvirket av overgangen til individuell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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

Kommuneavgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

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



Bygdey Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2024 Resultatregnskap 2024 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. 	<ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende løvkraft, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

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

Periode: Dokumentnr: EPR-REG-PA.55-10/108-ANFJ-BL-PPO

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

BALANSE

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

Oslo, 24.04.2025
 Styret i Nybyen Økern Sør Sameie

Heidi Gunvor Sønsthagen Elvir Hasic Kristin Oftedal
 Torbjørn Eriksen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opplysningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

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

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-813
Andre konsulentonorar	-47 600
SUM KONSULENTHONORAR	-48 413

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-4 296
SUM FINANSKOSTNADER	-4 296

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-9 876****NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

NOTE: 15

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

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

NOTE: 16

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 892 214
SUM INNETEKTER	-3 892 214

KOSTNADER

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

SUM ENERGIAVREGNING -144 041

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

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

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Korrigerings Reskontro 2025	-5 088
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 088

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017

Sist endret 27.04.2023

1. GENERELT

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

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

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

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

I følge vedtektenes skal enhver ny [sameier eller leietaker](#) meldes skriftlig til sameiets forretningsfører. [Sameier/utleier plikter å registrere leietaker i Vibbo.](#)

Utleier/[sameier](#) har plikt til å sørge for oppdatering av postkasseskilt, [se punkt 8.14 og dørløkke-merking \(henvendelse til styret med nødvendig informasjon\).](#)

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

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

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

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

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

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

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

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

Motorsykler som parkeres i garasjeanlegget skal være registrert i det elektroniske registeret for kjøretøyer. Bare motorsykler der eier er samskjønseier bosatt i sameiet eller leietaker registrert i Vibboleietakerregisteret er tillatt parkert i garasjeanlegget uten illeggelse av kontroll sanksjon gebyr.

Lagring av brennbar materiale er ikke tillatt.

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

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

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

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

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. DUGNAD

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. De seksjoner som stiller med minst én person per dugnad vil bli innrømmet en husleiereduksjon per gang på kr ~~1-0500~~.

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

Protokoll til årsmøte 2025 for NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Organisasjonsnummer: 918408029

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 28

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Heidi Sønsthagen er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

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

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

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

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

7. Innkomne forslag - endring av Husordensreglene

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

Styrets innstilling

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

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

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

Forslag til vedtak:

Husordensreglene endres til ordlyd som foreslått i vedlagte Husordensregler.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Ingen kandidater har meldt seg etter at varsel om årsmøtet ble formidlet på Vibbo 25. mars 2025.

Både Torbjørn og Kristin har sagt seg villig til å stille til gjenvalg som styremedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:



VEDEKTER

for

Nybyen Økern Sør Sameie

fastsettes i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer.

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

§ 1

Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2

Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

§ 3

Rettslig råderett

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

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

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

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

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

4.2 Innvendig fellesareal

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

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

§ 5

Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6

Bygningsmessige arbeider

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

Eier av næringsseksjon har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

§ 7 Felleskostnader

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

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

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

Næringsseksjon nr 218 (parkering) skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet, samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v., forholdsmessig andel av sameiets strøm, fjernvarme, forsikringskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 218 (parkering) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget, jfr § 21.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen.

§ 8 Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

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

§ 12

Styret

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

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

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

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

§ 13

Sameiermøtet

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

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

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

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

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

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

§ 14

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

§ 15

Forretningsfører

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

§ 16

Forsikring

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

§ 17

Mindretallsvern

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

§ 18
Endringer i vedtektene

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

§ 19
Generelle plikter

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

§ 20
Kameraovervåking

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

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

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

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

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

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

ooOoo

HUSORDENSREGLER for Nybyen Økern Sør Sameie

**Vedtatt på sameiermøte 10.05.2017
Sist endret 27.04.2023**

1. GENERELT

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

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

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

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

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

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

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

3. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. AVFALLSHÅNDTERING

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

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

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

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

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

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

Forsøpling av fellesarealer er brudd på Husordensreglene.

5. PARABOLER, BLOMSTERKASSER, MARKISER, GASSPEISER

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

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

Det er ikke tillatt å installere gasspeis.

6. DYREHOLD

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

7. BRUK AV GARASJEANLEGG

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

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

Lagring av brennbart materiale er ikke tillatt.

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

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

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

8. FELLESAREALER

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

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

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

Barnevogn og rullator er tillatt plassert under trapp i oppgangen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. DUGNAD

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

10. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

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

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

VEDTEKTER FOR NYBYEN NORD GARASJESAMEIE

Vedtatt på stiftelsesmøte 11.04.2019
Sist endret i årsmøte 15.10.2022.

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

§ 1 Navn

Sameiets navn er Nybyen Nord Garasjesameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

3 Formål

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

§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

§ 5 Rettslige disposisjoner

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

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

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

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

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

§ 6 Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder deling av HC-plasser.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – **Vedlegg 1**.

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

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

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

§ 7

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9 Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10 Styret

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

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

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

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

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

§ 11 Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

§ 12 Ordensregler

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

§ 13 Vedlikehold

Eiendommen skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14**Felleskostnader og regnskap**

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

§ 15**Betaling av felleskostnader**

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

§ 16**Ansvar utad**

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

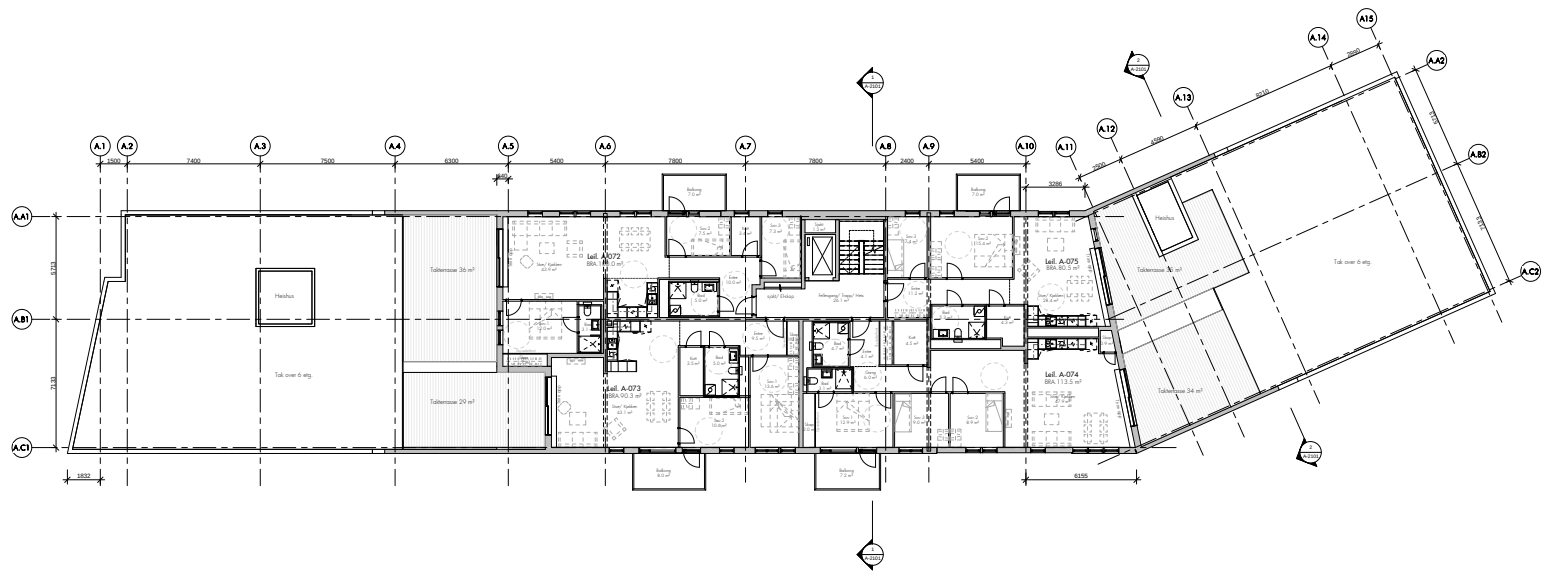
§ 17**Forsikring**

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

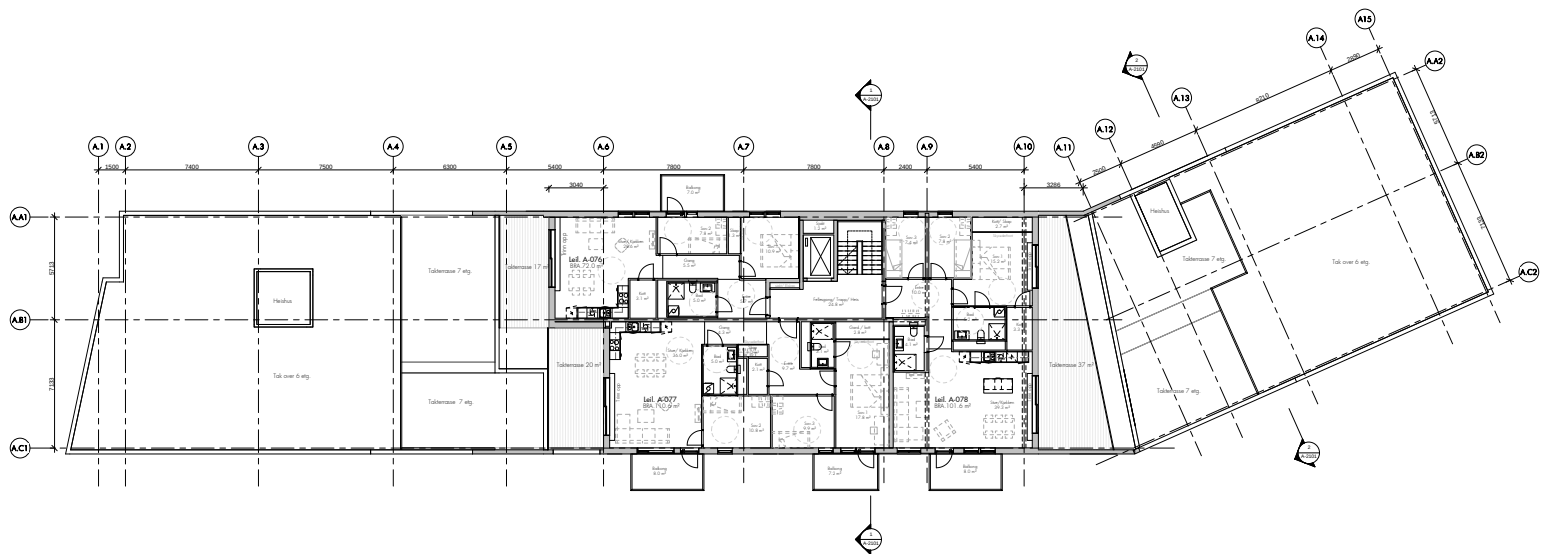
§ 18**Sameieloven**

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

ooOoo

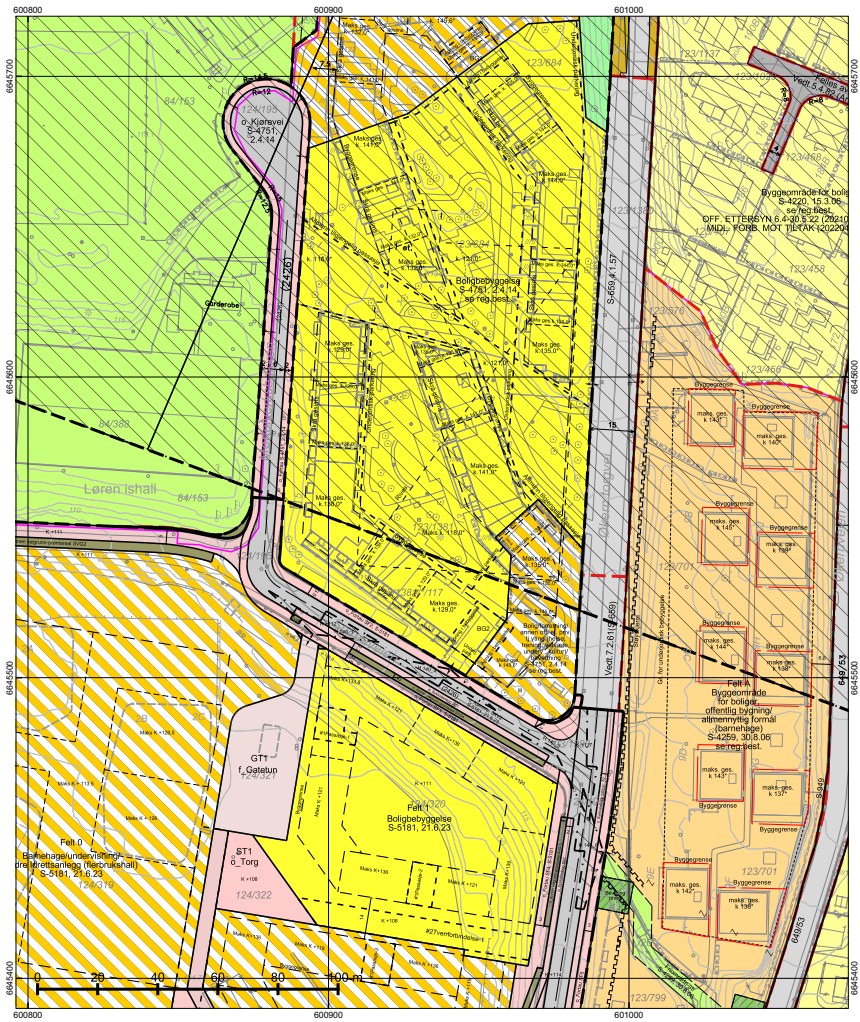
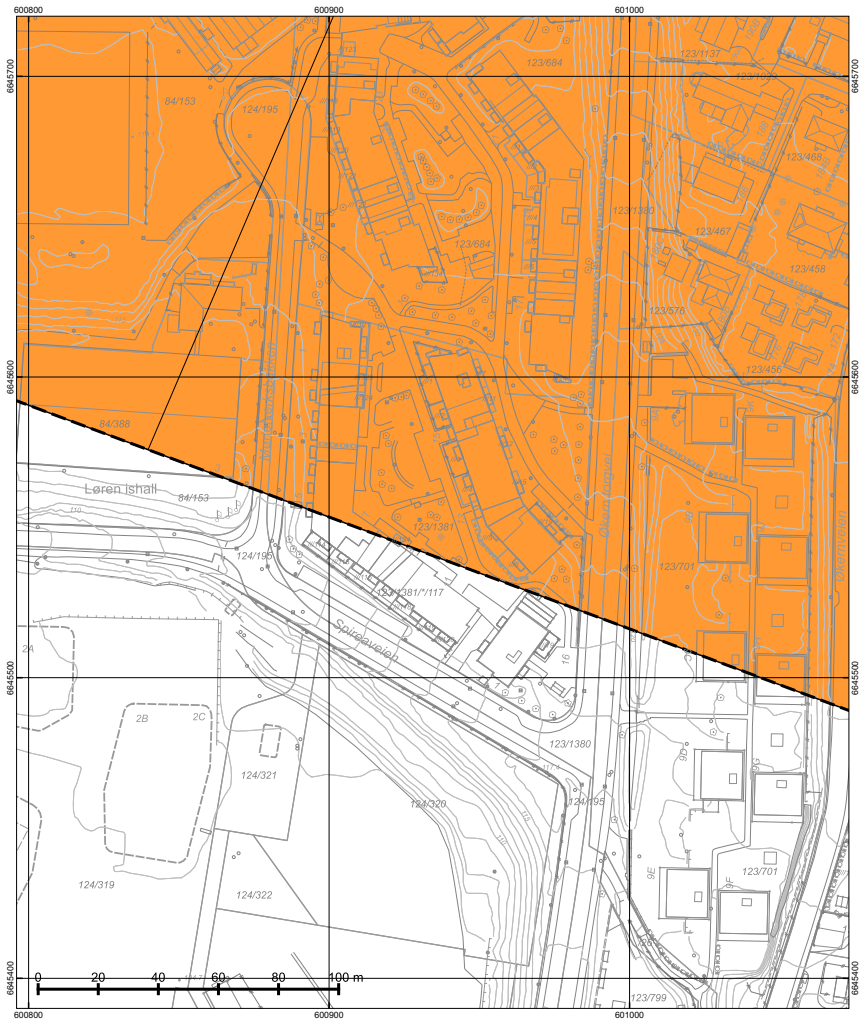


1 | A-0102 - Plan 07



2 | A-0102 - Plan 08

24100125	A-0102		
BETONMAST			
BETONMAST SELVAAGBYGG AS			
Rammesøknad			
Selvaag Bolig			
Økern Torgvei 30			
Etasje	Bygning	Etasje	Bygning
A	Syd	123	684
PLAN 7 og 8 etasje			
Skala	Dato	Prosjekt	Godkjent av
A0-1:100	18.06.2014	A079	BSA
24100125	A-0102		







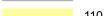




















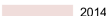





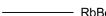














*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

Oslo Dato: 01.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.
	- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 330868/ 86518087 Deres ref.: 202880	
	Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 13 Kommentar:		
	Gnr/Bnr: 123/1381		

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

Oslo Dato: 01.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnry.
	- Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.	PlottID/Best.nr: 330868/ 86518087 Deres ref.: 202880	
	Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 13 Kommentar:		
	Gnr/Bnr: 123/1381		

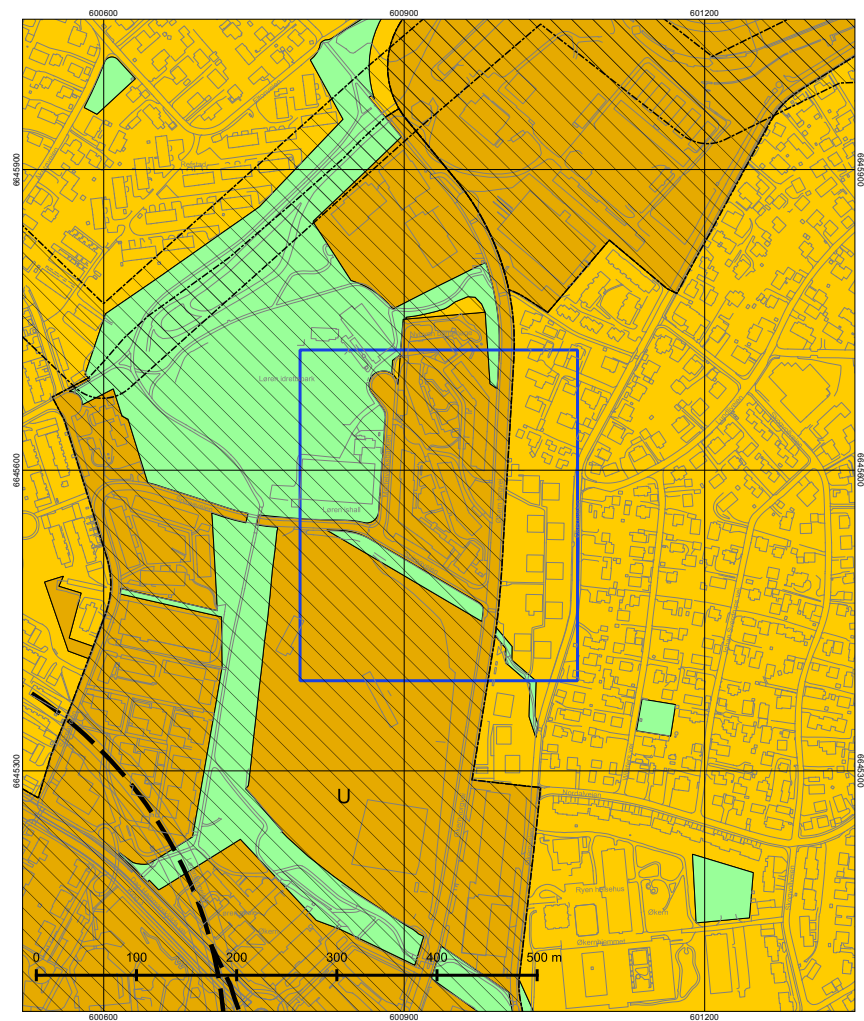
TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turveiskiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	148 - Bolig/offentlig		Regulert senterlinje
	150 - Industri m.tilh.anlegg		Regulert stoy skjerm
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	311 - Annet veiareal		Oppheving av eiendomsgrænse
	312 - Fortau		Inn-/utkjøring
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombineret bebyggelse og anleggsformål		
	2011 - Kjøreveg		
	2012 - Fortau		
	2013 - Torg		
	2014 - Gatetun		
	2015 - Gang-/sykkelveg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	2017 - Sykkelveg/-felt		
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal		
	3040 - Friområde		
	668 - Spesialområde bevaring annet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrænse		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 01.09.2025 Bruker: lks Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	Naturmangfold		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sør). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 330868/ 86518087</p> <p>Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 13</p> <p>Gnr/Bnr: 123/1381</p>	
<p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>			



Tegnforklaring - kommuneplan

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



Dato: 01.09.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 330868/86518087
Deres ref.: 202880

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Plan- og bygningssetaten



Betonmast AS Selvaagbygg
Postboks 9416 Grønland
0135 OSLO

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

Adresse: MØRTELVERKSBAKKEN 1 - 15, Eiendom: 123/1381/0/0
SPIREAVEIEN 1

Tiltakshaver: SELVAAG BOLIG NYBYEN ØKERN Søker: Betonmast AS Selvaagbygg
AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Mørtelverksbakken 1 - 15, Spireaveien 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409577

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Fasade hus A mot vest	A-1101	18.06.2014	1/24
Fasade hus A mot øst, nord og sør	A-1102	18.06.2014	1/25
Avkjørselsplan	147741-231	07.05.2014	2/5
Plan 1-6 etasje - hus A	A-0101	18.06.2014	4/4
Plan 7-8 etasje - hus A	A-0102	18.06.2014	4/5



Plan- og bygningssetaten
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

Saksnr: 201409577-94

Side 2 av 3

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

Andre forhold

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

Klagefristen er tre uker

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

Saksnr: 201409577-94

Side 3 av 3

Vennlig hilsen

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

Kopi til:

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



S-4751

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Økern Torgvei 30 på Økern.

Vedtaksdato: 02.04.2014

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: [200913065](#)

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200913065

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR ØKERN TORGVEI 30 GNR. 123 BNR. 684 MED FLERE

§ 1 Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket OP1-200913065 datert 15.03.2012, revidert 24.06.2013.

§ 2 Arealformål

Området reguleres til:

- bebyggelse og anlegg: boligbebyggelse, bolig/barnehage, bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, trening, velvære, undervisning, kultur)/ bevertning
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: kjørevei, fortau, gang-/sykkelvei, annen veigrunn - grøntareal, parkeringsplasser
- grønnstruktur: friområde
- hensynssone: frisikt (H 140)

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Utnyttelse

Samlet maksimal utnyttelse for hele planområdet settes til BRA = 35 000 m². Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål sydøst i planområdet skal lokaler på nedre gateplan henvendt mot Spireaveien benyttes til forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting eller bevertning, begrenset oppad til totalt 700 m². Maksimal størrelse per næringsseksjon skal være 450 m². Virksomhetene skal ha atkomst fra gateplan. Plasskrevende varehandel tillates ikke.

Innenfor kombinert bebyggelse og anleggsformål nordvest i planområdet skal det innpasses en barnehage med 6 avdelinger. Barnehagen kan etableres over to etasjeplan, og skal utgjøre minst 1 050 m² BRA. Bruksareal (BRA) skal regnes uten tillegg for tenkte plan. Plan som har himling lavere enn 0,5 meter over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen regnes ikke med i bygningens bruksareal. Parkeringsplasser på terreng innenfor byggeområdene skal medregnes i BRA med 18 m² pr. plass.

3.2 Plassering og høyder

Bebyggelsen skal ligge innenfor viste byggegrenser og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Det tillates oppført balkonger på samtlige fasader. Mot gårdsrom tillates balkonger inntil 0,5 meter utenfor regulerte byggegrenser. For øvrig tillates balkonger inntil 2,0 meter utenfor byggegrensene. Balkonger kan ikke ligge innenfor område markert med bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig tverrforbindelse. Kjeller for parkering, boder og tekniske rom tillates under bebyggelsen samt innenfor grense for underjordisk parkering som vist på plankartet.

Nord for bebyggelsen, innenfor området regulert til bolig/barnehage, kan det oppføres bod til bruk for barnehagen og letak for barnevogner. Tiltakene kan oppføres utenfor byggegrensen og kan ha et samlet BYA på 40 m², med en maksimum høyde på 3 meter.

Areal for allment tilgjengelig tverrforbindelse er vist med bestemmelsesgrense på plankartet. Heishus og atkomst til tak tillates inntil 3,5 meter over angitte kotehøyder. Røkkverk tillates inntil 1,2 meter og ventilasjonsanlegg tillates inntil 2,5 meter over angitte kotehøyder. Takoppbygg kan dekke inntil 20 % av takflaten. Terrengforming tillates der deler av utomhusanlegget ligger høyere eller lavere enn angitt kotehøyde.

3.3 Utforming

Boligblokkene kan ha en dybde på inntil 13,5 meter. Svalganger tillates ikke. Lengden på balkonger skal samlet ikke utgjøre mer enn 50 % av den enkelte fasadens lengde. Balkonger skal ikke være understøttet til terreng. Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Heissjakter, ventilasjonsanlegg med mer skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Takflater med helning inntil 20 grader som ikke benyttes som takterrasser eller andre bygningstekniske oppbygg /gjennomføringer, skal utformes med bruk av sedum og/eller annen vegetasjon.

Høydesprang i bebyggelsen skal utføres med avrundede og/eller skrånende gesimsoverganger som vist på plankartet. Minst 50 % av leilighetene skal være gjennomgående eller belyst fra minst to sider. Minst 90 % av leilighetene skal ha fasade mot sør eller vest. Leiligheter ensidig vendt mot nord tillates ikke.

Åpninger i bebyggelsen:

Innenfor bestemmelsesgrensene, som vist på plankartet, skal det etableres åpninger i bebyggelsens felle høyde med bredde minimum 6 meter. Balkonger tillates ikke innenfor minste bredde. I de to boligleilighetene som ligger sydvest for de indre gårdsrommene, skal det etableres en åpning med minste bredde 6 meter, i minst to etasjers høyde fra gårdsromsplanet.

3.4 Leilighets sammensetning

Leilighets sammensetningen skal være som følger:

- Ingen leiligheter skal være mindre enn 40 m².
- Maksimum 20 % av leilighetene skal være mellom 40 og 50 m².
- Maksimum 10 % av leilighetene skal være 51-60 m².
- Minst 35 % av leiligheter skal være 71-80 m².
- Minst 20 % av leilighetene skal være 81 m² eller større.

3.5 Krav til uteoppholdsareal

Boligene skal ha et minste felles uteoppholdsareal (MUA) tilsvarende minst 20 % av boligens samlede BRA. MUA for boligene kan beregnes samlet for hele planområdet. Minst 75 % av MUA skal være felles oppholdsarealer på bakkeplan og samles i arealer på minst 500 m². Resterende arealer kan etableres som takterrasser. I tillegg til felles uteoppholdsareal skal alle boenheter sikres et privat uteoppholdsareal i form av private forhager, balkonger eller takterrasser. Areal innenfor grense for allment tilgjengelig tverrforbindelse skal ikke inngå i MUA.

Barnehagen skal ha et minste uteoppholdsareal (MUA) lik 2 600 m², beliggende mot friområdet nord for bebyggelsen. Av dette skal minst 50 % være solbelyst kl. 12:00 ved soljevndøgn. Barnehagens uteoppholdsareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenfor barnehagens åpningstid.

Allment tilgjengelig tverrforbindelse:

Innenfor bestemmelsesgrensen, som vist på plankartet, skal arealet tilrettelegges for allmenn ferdsel. Arealet skal opparbeides med innslag av trær, og tydelig fremstå som tilgjengelig for allmennheten. Høydeforskjeller skal forseres ved bruk av ramper. Skillet mellom offentlig tilgjengelig areal og de private gårdsrommene skal være tydelig, for eksempel gjennom skifte i dekke. Det skal etableres sittemuligheter innenfor området.

3.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1 : 500, for hele planområdet og i 1 : 200 for den aktuelle utbyggingsetappen. Planen skal vise atkomster, vei- og gangarealer, bil- og sykkelparkeringsplasser på terreng, oppholdsarealer, eksisterende og nytt terreng, beplantning, lokal overvannshåndtering og løsning for renovasjon. Innslag av frukttrær skal tilstrebes. Uteoppholdsarealene skal utformes i henhold til prinsipper for universell utforming. Planen skal også redegjøre for bruk av ubebygde del av planområdet ved etappevis utbygging, herunder eventuell midlertidig bakkeparkering. Utomhusplan for nordre del av planområdet skal også omfatte plan for åpent sideløp for Refstadbekken. Planen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan for den aktuelle utbyggingsetappen før midlertidig brukstillatelse gis.

3.7 Parkering

Parkering, inkludert sykkelparkering, skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. For næringsarealene skal minimumsnormen benyttes. Minst 10 % av sykkelparkeringsplassene skal være på terreng. Minst 5 % av parkeringsplassene skal lokaliseres og utformes slik at de er særlig egnet for bevegelsehemmede. Når planområdet er ferdig utbygd tillates maksimalt 15 parkeringsplasser på terreng inklusive gateparkering.

3.8 Avkjørsel og varelevering

Eiendommen skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet. Varelevering til næringslokalene skal være fra kant fortau i Spireaveien.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg skal være offentlig. Byggeplaner for offentlige veianlegg (kjørevei, gang-/sykkelvei, fortau, annen veigrunn) skal godkjennes av Bymiljøetaten, divisjon samferdsel. Fortau forbi avkjørsler skal opparbeides som gjennomgående med nedsenket kantstein.

§ 5 Grønnstruktur - friområde

Friområdet skal være offentlig. Friområdet skal sees i sammenheng med tilstøtende friområde i nord med hensyn til opparbeidelse, vegetasjonsdekke og skjøtsel. Området skal fremstå grønt med stedegne trær, busker og markdekke og tillates ikke inngjerdet. Byggeplaner for grønnstruktur skal godkjennes av Bymiljøetaten.

§ 6 Hensynssone – H140

Frisikt skal ivaretas innenfor hensynssonen som vist på plankart.

§ 7 Miljøforhold

7.1 Tilknytning til fjernvarmeanlegg

Byggverk som oppføres innenfor de områder i Oslo som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven kap. 5, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme i Oslo skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende likeverdige alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

7.2 Støy

Støynivå på uteoppholdsareal skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Der støynivået utenfor fasade har en døgnekvalitet på mer enn 55 Db(A) må leiligheten ha en stille side.

7.3 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 8 Rekketfølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse for barnehagen skal være gitt for eller samtidig med at det gis midlertidig brukstillatelse for boenheter nord for bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig passasje.

Samferdselsanlegg som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

Grønnstruktur – friområde som inngår i planen skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til bebyggelse nord for bestemmelsesgrense for allment tilgjengelig passasje.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2013 sak 380. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 10.12.2013

Rune Raknes, bem.



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

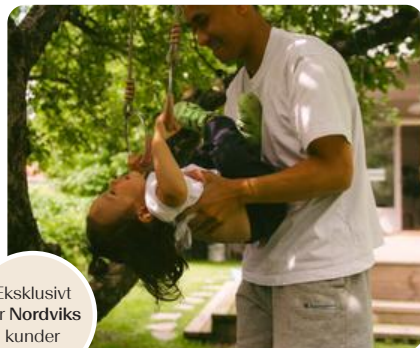
Ta kontakt på telefon 915 08880.

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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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



HELP

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



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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiverne at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Mørtelverksbakken 13 0580 OSLO

Betegnelse: Gnr 123, bnr 1381, snr 69 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

