

NYBYEN ØKERN

Mørtelverksbakken 15

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 4 390 000,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

10077.9 m² (eiet)

OMKOSTNING KJØPER

124 340,-

EIEFORM

Eierseksjon

TOTALPRIS

4 514 340,-

ANTALL SOVEROM

1

FELLESKOSTNADER

2 920,- pr. mnd

ETASJE

1

FELLESFORMUE

16 636,-

BYGGEÅR

2017

BRA-I/BRA TOTAL

45/50 kvm

ENERGIKLASSE

B

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Milad er en engasjert og dyktig eiendomsmegler, kjent for å levere sterke resultater og yte topp service i hvert eneste oppdrag. Med et skarpt blikk for både detaljer og helhet, jobber han målrettet for å sikre høyest mulig verdi for hver bolig han formidler.

Det som virkelig skiller Milad ut, er evnen til å bygge tillit og gode relasjoner – både med selgere og kjøpere. Han er oppriktig interessert i menneskene han jobber med, og tar seg tid til å forstå både behov, mål og forventninger. Dette gjør ham til en trygg og verdsatt samarbeidspartner gjennom hele salgsprosessen.

I både 2023 og 2024 var Milad blant de beste eiendomsmeglerne i Norge med høyest kundetilfredshet, målt blant flere hundre meglere på landsbasis. Han prioriterer alltid kunden først og er en genuin megler du trygt kan lene deg på gjennom hele salgsprosessen.



Lekker 2-roms fra 2017 med sydvendt, hellelagt uteplass på 18 m² | Garasjeplass | Fyring & V.v. a-konto inkl. | Må ses!

Milad Alexander Sabori v. Emera Eiendomsmegling ønsker velkommen til Mørtelverksbakken 15.

Dette er en arealeffektiv eierleilighet fra 2017 med en stor, sydvendt uteplass og garasjeplass. Leiligheten ligger i et rolig område på Refstad/Økern, med nærhet til Løren idrettspark og Økern T-bane. Boligen har en praktisk planløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, parkett på gulv og utgang til en hellelagt uteplass på 18 m². Varmtvann, oppvarming via radiatorer (a-konto), TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Garasjeplass på 14 m² i felles anlegg
Balansert ventilasjon for et sunt inneklima
Flislagt bad med gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
Praktisk bod på 5 m² rett utenfor entrédøren
Energiklasse B
Ingen fellesgjeld
Bod rett utenfor døren



































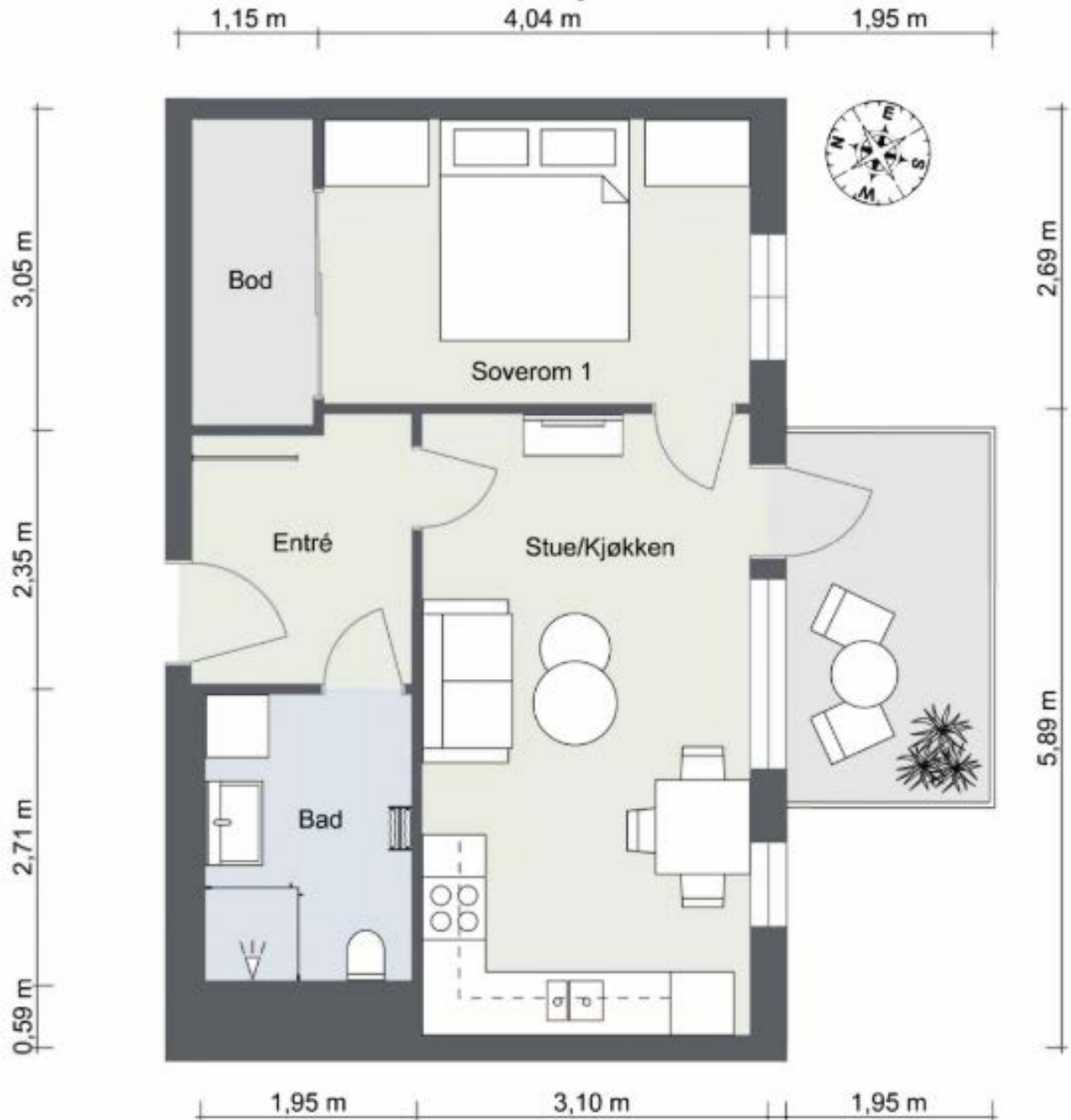


Plantegning



Mørtelverksbakken 15

1. Etasje



MØRTELVERKSBAKKEN 15

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 390 000

Omkostning kjøper

4 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

109 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

110 840 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

124 340 (Omkostninger totalt (med

Boligkjøperforsikring))

4 500 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

4 514 340 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 4 514 340

Felleskostnader

Felleskostnader kr 2 920,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale fellesutgifter er kr 2 919,78 per måned.

Fellesutgiftene er fordelt slik:

- A konto kaldtvann: kr 372,-
- A konto fjernvarme: kr 737,-
- Felleskostnader: kr 1 341,78
- Tv bredbånd: kr 469,-

Sameiet har individuell avregning av energi (fjernvarme) og kaldtvann. Kostnadene kreves inn a-konto gjennom fellesutgiftene og avregnes av Techem basert på faktisk forbruk.

Fellesgjeld

Lånebetingelser fellesgjeld: Det er pr. 08.04.2026 ingen lån registrert på selskapet.

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning. Lån i sameier kan ikke sikres med pant i eiendommen, noe som medfører at lån jevnt over har høyere rente enn lån i borettslag.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Telenor er leverandør av TV og bredbånd. Kostnad på kr 469 per måned for «TV bredbånd» er inkludert i felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 16 636 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 092 400 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 369 598 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en

boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Mørteilverksbakken 15 har en sentral beliggenhet i et av Oslos store satsningsområder på Økern, omkranset av Hasle, Sinsen, Refstad og Løren.

Det foreligger store planer for området, og utviklingen er kontinuerlig med nye tilbud og forbedringer som kommer til.

Økern er et moderne og attraktivt boområde med nærhet til skoler, barnehager, servicetilbud og fasiliteter. De siste årene har området gjennomgått en betydelig utvikling, og fremstår i dag som et svært etterspurt sted å bo, med et stadig bredere tilbud for beboere. Det er også kort avstand til både Storo Storsenter og Linderud Senter.

Økern Portal ligger i gangavstand fra boligen og er et av Oslos mest spennende næringsbygg. Her finner du rundt 49 000 kvm med kontorvirksomhet, samt cirka 7 000 kvm med et variert utvalg av kafeer og restauranter som tilbyr alt fra street food til mer eksklusive matopplevelser. I tillegg finnes tjenester som frisør, helsetilbud, apotek og

ulike pop-up butikker.

For den aktive finnes Hasle-Løren IL med tilbud innen blant annet fotball, ishockey, ski, innebandy, håndball, sykling og multisport. Løren Idrettspark ligger i gangavstand og byr på kunstgressbaner, klubbhus, ishall og flerbrukshall. Ønsker du naturopplevelser er det kort vei til Grefsenkleiva på Årvoll, som også er inngangsporten til Lillomarka med flotte turmuligheter året rundt.

Dagligvarehandel gjøres enkelt med Kiwi kun få minutters gange unna, i tillegg til Meny, Rema 1000 og søndagsåpen butikk på Løren i kort avstand. Løren Torg tilbyr et bredt servicetilbud med blant annet apotek, blomsterbutikk, treningssenter, frisør og flere spisesteder som Peppes Pizza, Domino's, sushi og Kaffebrønneriet.

Eiendommen har gangavstand til både Løren og Refstad barneskole. Løren skole dekker 1–7 trinn, og det er kort vei til Frydenberg ungdomsskole for eldre elever. I nærområdet finnes også flere videregående skoler, blant annet Bjerke og Kuben, samt et godt utvalg av barnehager.

Området har et svært godt kollektivtilbud med T-banelinje 4 og 5 fra Økern, som tar deg til Oslo sentrum på rundt 10 minutter. I tillegg går det flere busslinjer i området, blant annet 23, 24, 60 og 67, samt flybuss og regionbusser. Det er også kort gangavstand til bussforbindelser langs Ring 3.

Parkering

Det medfølger en nummerert parkeringsplass på 14 m² i felles anlegg. Installasjon av ladeboks for elbil er kun tillatt etter søknad godkjent av styret.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt

startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 10077.9 m²

Felles eiet tomt for sameiet på 10 078 m². Tomten er pent opparbeidet med interne gangveier, plenarealer, beplantning og lekeplass.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av 3 boligblokker med felles garasje datert 02.07.2021. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspåliggende tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad/vaskerom.

Sydvendt, hellelagt uteplass på 18 m² med adkomst fra stuen.

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² og en parkeringsplass i felles kjelleranlegg.

Areal

BRA - i: 45 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 50 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 45 m² Entré, Bad/vaskerom, stue/kjøkken, soverom

BRA-e: 5 m² Bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Uteplass

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

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

Standard

Dette er en arealeffektiv og moderne leilighet fra 2017, med en gjennomtenkt planløsning og en stor, sydvendt uteplass på 18 m². Boligen holder en gjennomgående god standard med balansert ventilasjon, fjernvarme og energiklasse B, som sikrer et sunt innneklima og lave driftskostnader. Leiligheten ligger på bakkeplan med enkel adkomst.

Entré:

En brann- og lydklassifisert dør åpner inn til en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:

Stuen er i åpen løsning med kjøkkenet, noe som gir en god romfølelse. Rommet har plass til en sofagruppe og et lite spisebord. Store vindusflater og direkte utgang til uteplassen trekker dagslyset inn og utvider oppholdsarealet på varme dager. Oppvarming skjer via radiator tilknyttet fjernvarmeanlegget.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet har en pen innredning med glatte fronter og en benkeplate i laminat. Det er utstyrt med integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp. For ekstra trygghet er det installert både komfyrvakt og vannstoppsystem. Avtrekk er koblet til bygningens balanserte ventilasjonsanlegg.

Uteplass:

Fra stuen er det utgang til en romslig, hellelagt uteplass på 18 m². Den er sydvendt og har god plass til både sittegruppe og spisebord.

Soverom:

Soverommet har plass til dobbeltseng og er utstyrt med en stor garderobe med skyvedører. Også her er det radiator for oppvarming.

Bad/vaskerom:

Badet er flislagt og har elektriske varmekabler i gulvet. Det er innredet med servant, vegghengt toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og balansert ventilasjon.

Overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte plater.

Himling: Malt betong og malt gips.

Lagring:

Leiligheten disponerer en bod på 5 m² plassert rett utenfor ytterdøren.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse

vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Selger har ingen anmerkninger om eiendommen. Se for øvrig komplett beskrivelse i vedlagt egenerklærings skjema.

Samsvarserklæring: Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske

arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.04.2026.

Bygning:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører:

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Balkong/terrasse:

Sydvendt hellelagt uteplass på 18 m².

VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er avløpsrør av plast. Det er sentralanlegg for varmt vann. Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse. Kjøkkenet har vannstoppsystem.

Ventilasjon:

Boligen har balansert ventilasjon. Det er avtrekk via balansert anlegg.

Tekniske detaljer:

Boligen har radiatorer i stue og i soverom. Badet har elektriske varmekabler. Kjøkkenet har komfyrvakt.

Elektrisk anlegg: Skjult anlegg.

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

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

- 2017

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 samsvarserklæring? Ja

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

- Nei

Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

- Nei

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

- Nei

Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

- Nei

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

- Nei

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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Overflater, innvendig | Det er påvist skader på overflater. Gulv i stue og entré har noen skader. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Sanitærutstyr og innredning, bad/vaskerom | Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt.

Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Mørtelverksbakken 15, 0580 OSLO

Gnr. 123, bnr. 1381, snr. 2, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Kristine Waldal Olsen

Sameie

Nybyen Økern Sør Sameie

Organisasjonsnummer: 918408029

Nybyen Økern Sør Sameie er et eierseksjonssameie som består av 219 seksjoner. Sameiet ligger i bydel Bjerke i Oslo kommune og forretningsføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Kjøkt å vite:

- Sameiet har sykkelparkering, bodområde og digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører og garasjeporter.

- Barnevogner og rullatorer kan plasseres under trappen i oppgangen.
- Det er kun tillatt med elektrisk grill eller gassgrill.
- Fasadeendringer som montering av markiser krever styrets godkjenning.
- Det er ikke tillatt å montere private antenner, parabler eller gasspeis.
- Røyking er forbudt på sameiets innendørs fellesområder, og det er forbud mot bruk av fyrverkeri.
- Enhver ny eier skal meldes skriftlig til forretningsfører. Garasjeplass følger i utgangspunktet boligen ved salg, men kan selges internt til andre eiere i Nybyen Økern Sør Sameie eller Nybyen Økern Nord Sameie.

Sameiet arrangerte julegrantenning med servering av gløgg og pepperkaker første søndag i advent.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Sameiets forsikringsselskap: If Skadeforsikring Nuf

Polisenummer fellesforsikring: 1328845

Husdyr: 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.

Forkjøpsrett: Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjenning: Det kreves ikke styrets godkjenning.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Megler har kopi av budsjett for 2025 og årsregnskap for 2024. Dette kan

interessenter få oversendt.

Årsresultatet for 2024 viste et overskudd på kr 1 355 951,-. Resultatet ble overført til egenkapital. For 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 524 000,-. Sameiets disponible midler (arbeidskapital) var på kr 4 332 591,- per 31.12.2024, og egenkapitalen var kr 4 722 007,-.

Det forventes en fortsatt kraftig økning av forsikringspremien i årene fremover. I budsjettet for 2025 er det lagt til grunn en økning i forsikringspremien på 20 % sammenlignet med 2024.

Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Det innkalles til frivillig dugnad etter behov. Seksjoner som stiller med minst én person, vil få en husleiereduksjon på kr 1 000,- per dugnad. Den enkelte sameier er ansvarlig for alt innvendig vedlikehold i seksjonen og må påse at sluk på terrasse/balkong holdes rent for å unngå skader.

Energiklasse

B

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller 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 korrekte.

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

Oppvarming

Boligen varmes opp med fjernvarme og vannbåren varme via radiatorer i stue og i soverom. Det er elektriske varmekabler på bad/vaskerom.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, og grønnstruktur i henhold til detaljregulering S-4751, «Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Økern Torgvei 30 på Økern», vedtatt 02.04.2014. Formålet bebyggelse og anlegg omfatter boligbebyggelse, bolig/barnehage og bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting/bevertning.

Eiendommen omfattes av Kommunedelplan KDP-15, «Kommunedelplan for Økernområdet», vedtatt 26.05.2004. I planen er området avsatt til byggeområder for bolig og næring. Nyere detaljregulering (S-4751) gjelder foran denne planen.

Eiendommen omfattes av «Kommuneplanen fra 2015 til 2030», vedtatt 23.09.2015. Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende).

Eiendommen berøres av hensynssone H140: Frisikt. I henhold til reguleringsbestemmelsene skal frisikt ivaretas innenfor hensynssonen som vist på plankart.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent

med disse.

Tinglyste heftelser

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

0301/123/1381/2:

04.01.2019 - Dokumentnr: 16331 - Opprettelse av realsameie

DENNE MATRIKKELENHETEN HAR ANDEL I: KNR: 0301
GNR: 123 BNR: 684 FNR: 0 SNR: 188 IDEELL: 1/333

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

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

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 684

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

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 684

Bestemmelse om adkomst

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

08.12.2016 - Dokumentnr: 1141727 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 44/15112

20.06.2017 - Dokumentnr: 658889 - Reseksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 44/15114

Seksjon mottar areal fra fellesareal

Endring av sameiebrøk

03.05.2018 - Dokumentnr: 723517 - Reseksjonering

SNR: 2

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 44/15114

Endring av fellesareal

Eiendommens rettigheter:

09.06.2017 - Dokumentnr: 609178 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 684 FNR: 0
SNR: 1-188

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

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 123 BNR: 684 FNR: 0
SNR: 1-188

Bestemmelse om adkomst

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

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

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon,

begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold

til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har

påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik 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 avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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 gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

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

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger 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 Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Regine Hodt

Eiendomsmegler MNEF

regine.hodt@emera.no

Tlf: 452 05 154

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

18.04.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgjør. Våre samarbeidspartnere er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

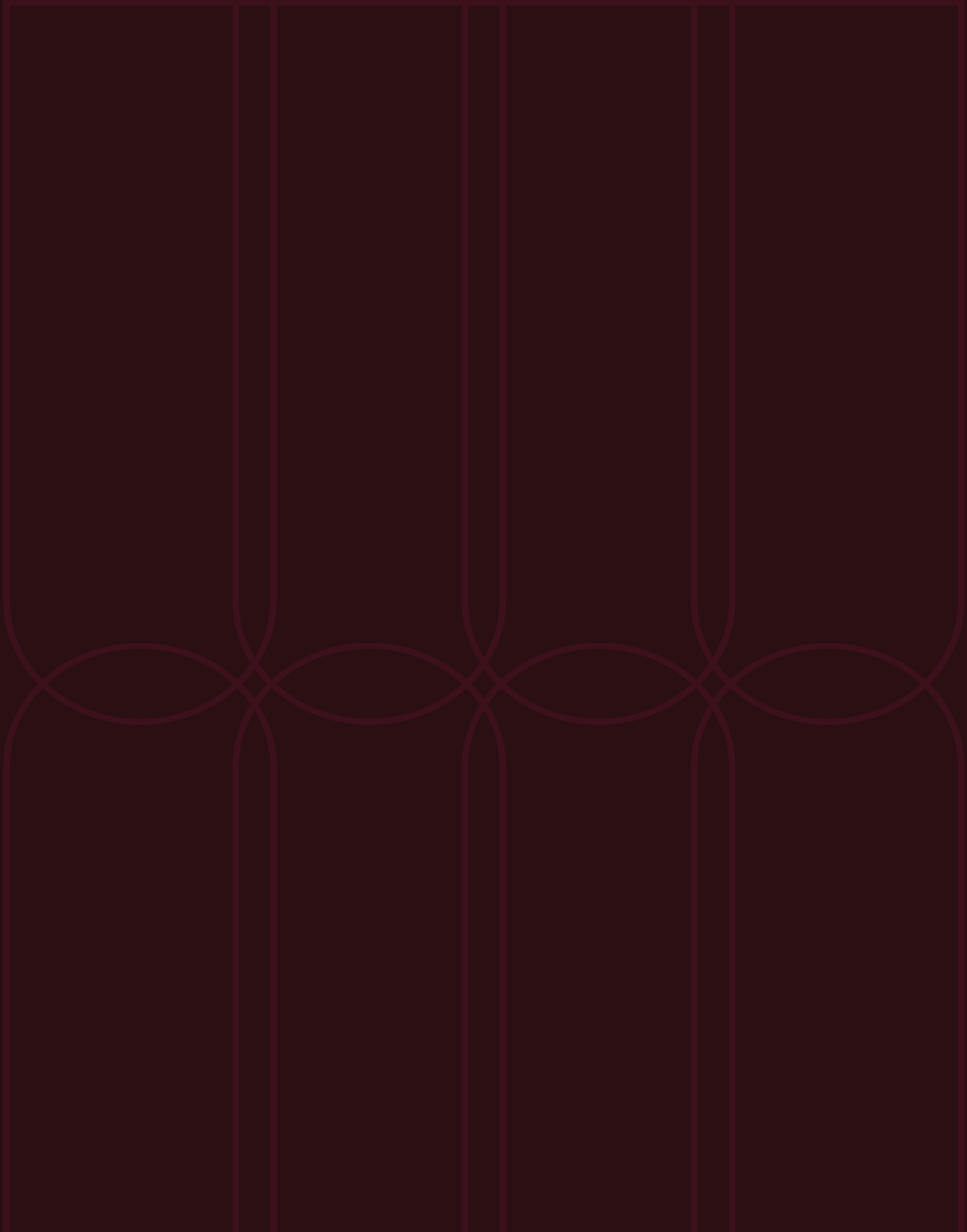
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og

overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

MØRTELVERKSBAKKEN 15

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260121	
Selger 1 navn	
Kristine Waldal Olsen	
Gateadresse	
Mørtelverksbakken 15	
Poststed	Postnr
OSLO	0580
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260121

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja

Initialer selger: KWO

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjønt med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Waldal Olsen	15819a8864b6a0ecb78a8 0f7274a528fd870bcf9	07.04.2026 15:25:11 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260121

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Mørtelverksbakken 15 - Nabolaget Refstad allé/Økern Torg - vurdert av 174 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Økern aldershjem Linje 60	5 min	0.4 km
Økern T-bane, buss	11 min	0.9 km
Økern Linje 4, 5	11 min	1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	19 min	1.6 km
Helsfyr T-bane, buss	7 min	3.3 km

Skoler

Refstad skole (1-7 kl.) 606 elever, 46 klasser	5 min	0.4 km
Løren skole (1-7 kl.) 740 elever, 40 klasser	9 min	0.8 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	18 min	1.5 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	18 min	1.5 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	19 min	1.6 km
Kuben videregående skole	17 min	
Valle Hovin videregående skole	7 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



Kvalitet på skolene

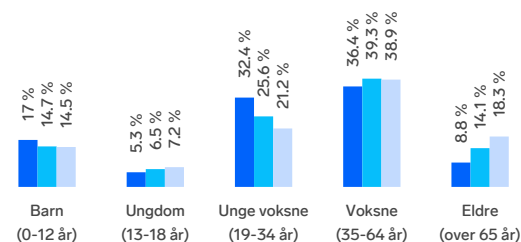
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Refstad allé/Økern Torg	4 840	2 364
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nybyen barnehage (1-5 år) 105 barn	3 min	0.2 km
Økernly barnehage (0-5 år) 81 barn	3 min	0.3 km
Økern barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min	0.5 km




Dagligvare

Kiwi Økernveien PostNord	5 min	0.4 km
Kiwi Bjerke	14 min	





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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

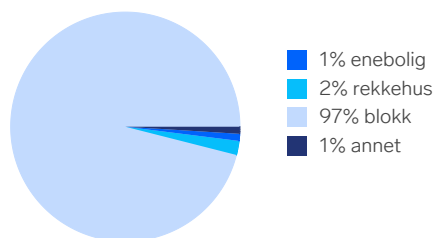
 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 82/100

Sport

-  Løren idrettspark 3 min 
Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle... 0.3 km
-  Skogvollveien ballplass 7 min 
Ballspill 0.6 km
-  Feel24 Økern Brobekk 9 min 
-  Sportytude Økern 8 min 

Boligmasse





«Rolig og pent område»

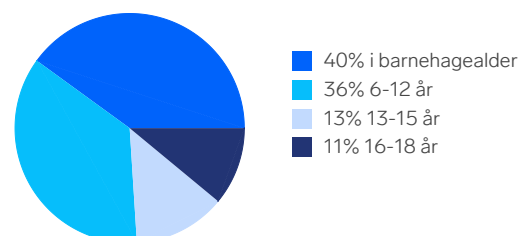
Sitat fra en lokalkjent



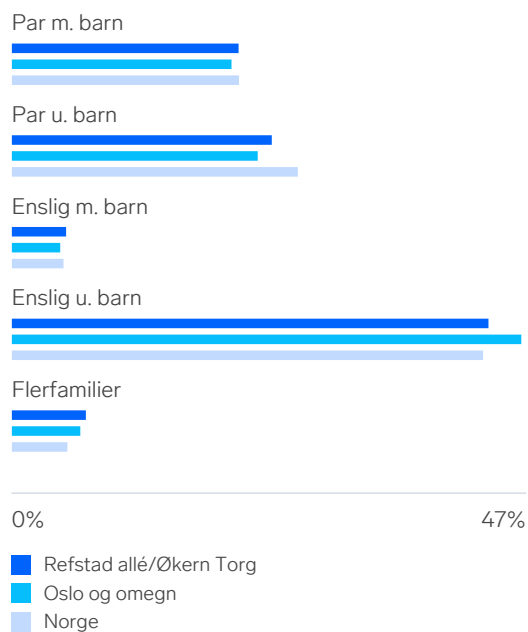
Varer/Tjenester

-  Løren Torg 15 min 
-  Apotek 1 Løren Torg 15 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

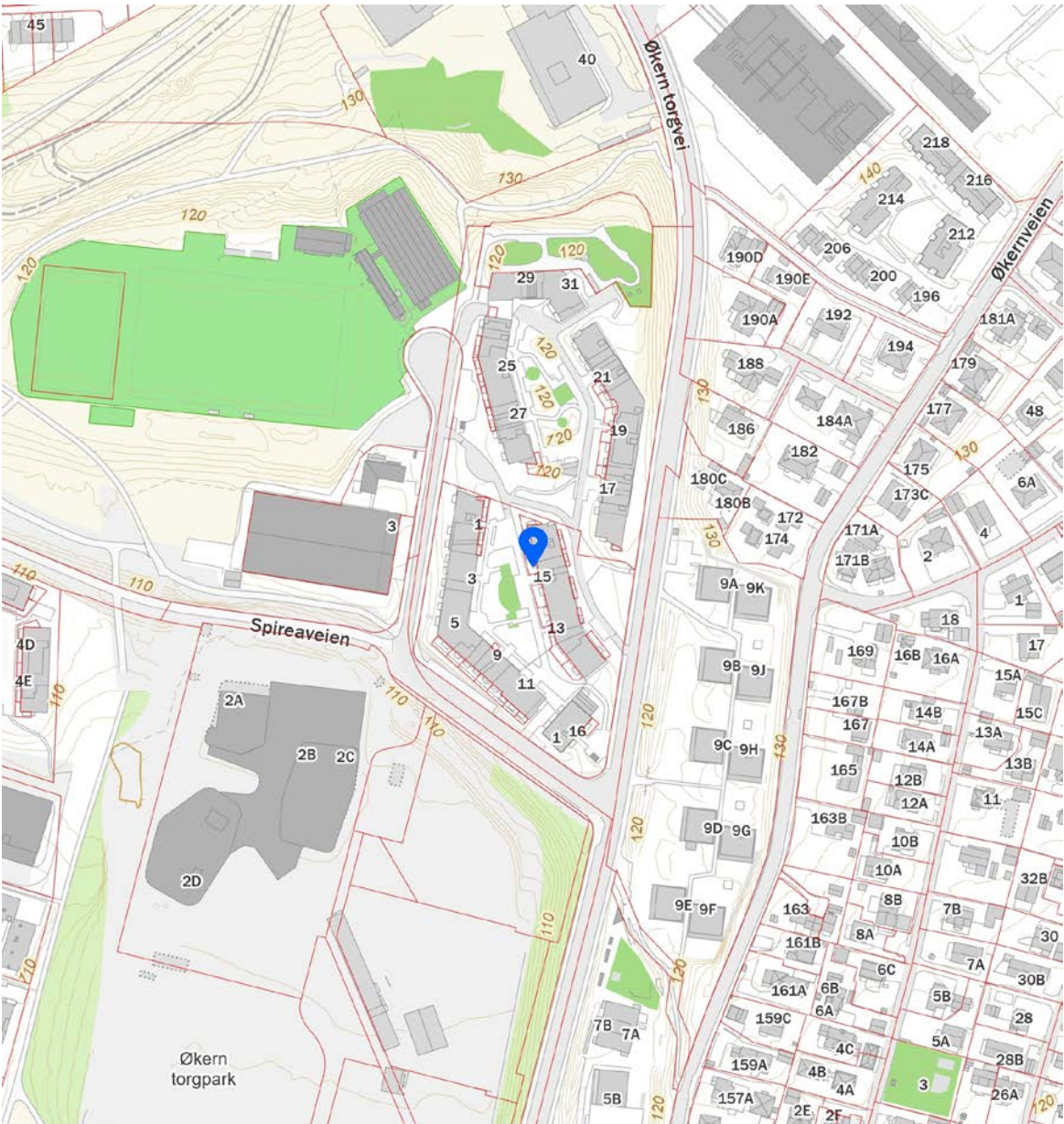
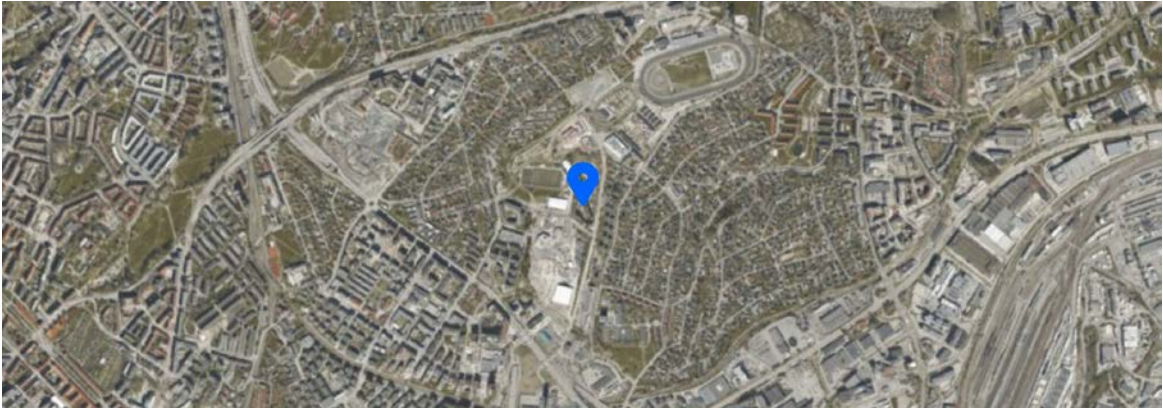


Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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




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

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Mørtelverksbakken 15, 0580 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 123, bnr. 1381, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 50 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 21674-1012

Referansenummer: KC1895

Foretak: MIN-TAKST AS

Takstingeniør: Tore Haugstulen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdato, 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.

MIN-TAKST AS

Tømrermester/Bygningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter

Rapportansvarlig

Tore Haugstulen

Tore Haugstulen

th@min-takst.no

904 18 516





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.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 gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har 14 m2 parkering i kjeller.
Boligen disponerer 5 m2 bod rett utenfor ytterdøren.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Fin leilighet med 18m2 sydvendt uteplass.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

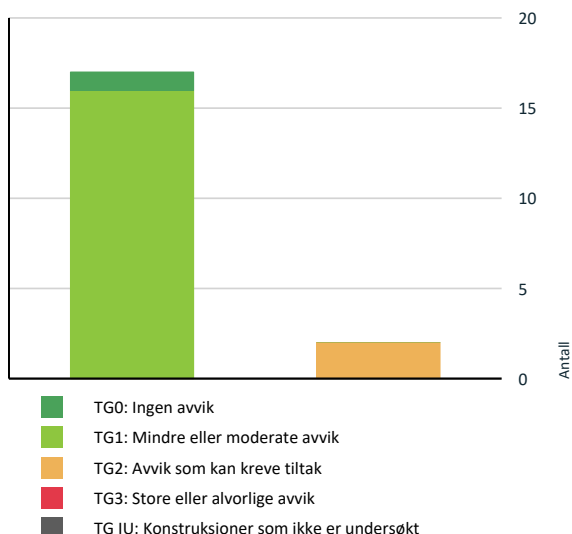
Boligbygg med flere boenheter

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



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hellelagt uteplass som er sydvendt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. tak er malt betong og malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater. gulv i stue og entre har noe skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50mm.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og banemembran med dokumentert utførelse



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

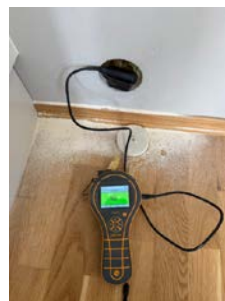
Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

ingen avvik



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, vannstoppssystem og komfyrvakt.



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

boligen har radiatorer i stue og i soverom.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjek samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av



Tilstandsrapport

varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

Ja

12. 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





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

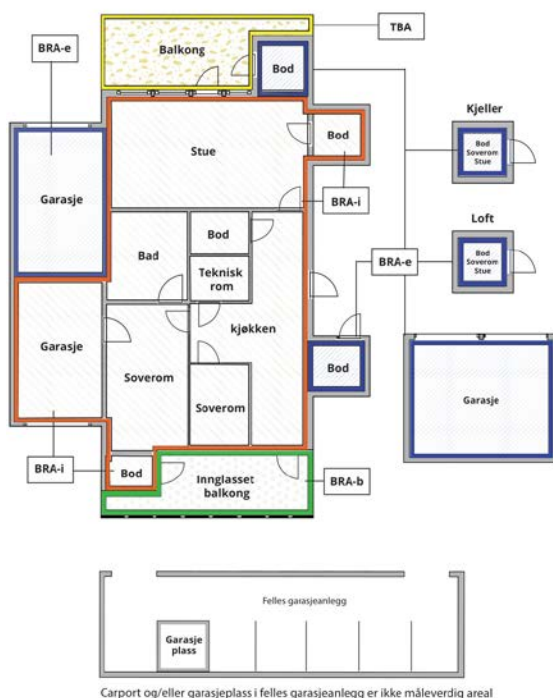
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	45	5		50	18
SUM	45	5			18
SUM BRA	50				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom, entré, stue/kjøkken, soverom	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Tore Haugstulen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	123	1381		2	40.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Mørtelverksbakken 15

Hjemmelshaver

Olsen Kristine Waldal

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• 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 er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. 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 tjenesteyter.

• 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.

PRESISERINGER

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 fuktutsatte rom

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, 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 unnlates (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 boligkjøper ta 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 insiden 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.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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



Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode 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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

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

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

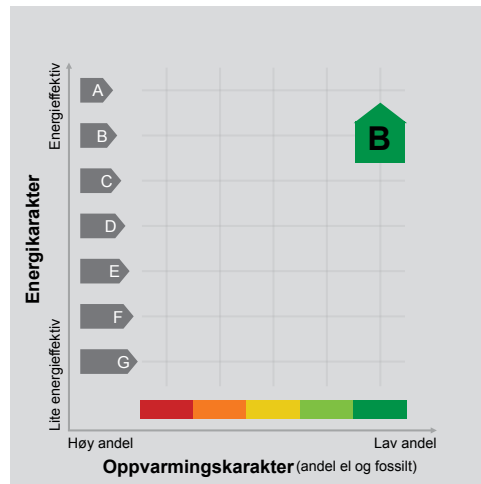
•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 - iVerdi](#)

PERSONVERN



Adresse	Mørtelverksbakken 15
Postnummer	0580
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	123
Bruksnummer	1381
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	300466812
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-208767
Dato	11.12.2025
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.

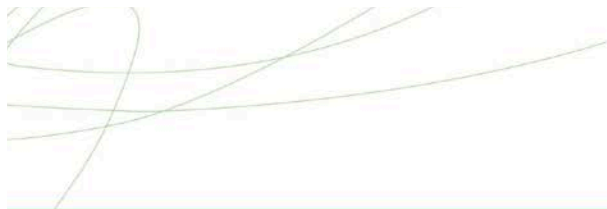
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

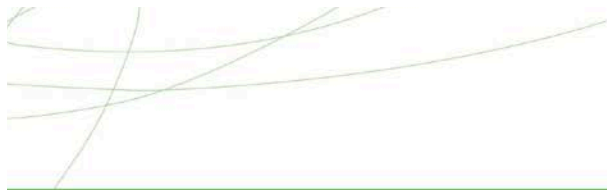
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





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: 45

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

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-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Ventilasjon





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.

Plottet til energiattesten 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 15	300466812	U0101	2	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggear	2016

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	19 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	45 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	8 m ²
Oppvarmet BRA	45 m ²
Totalt BRA	45 m ²
Oppvarmet luftvolum	117 m ³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,16 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	222,5 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	80 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	80 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden	1,80 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	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 døgn 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/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe 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 varmepumpe	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 varmepumpe	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 varmepumpeanlegg	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	19.2.2021

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	36,7 kWh/år
Ventilasjonsvarme	5,3 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,2 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	107,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 252 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	116,72 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 626 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	116,72 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 252 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 normalklima

Elektrisitet	1 762 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 490 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 252 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,0 %
--------------------------------------	--------

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 bygningsetaten 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 bygningsetaten
Oslo kommune**

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

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

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

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/>

Vennlig hilsen

Falah Issa - saksbehandler

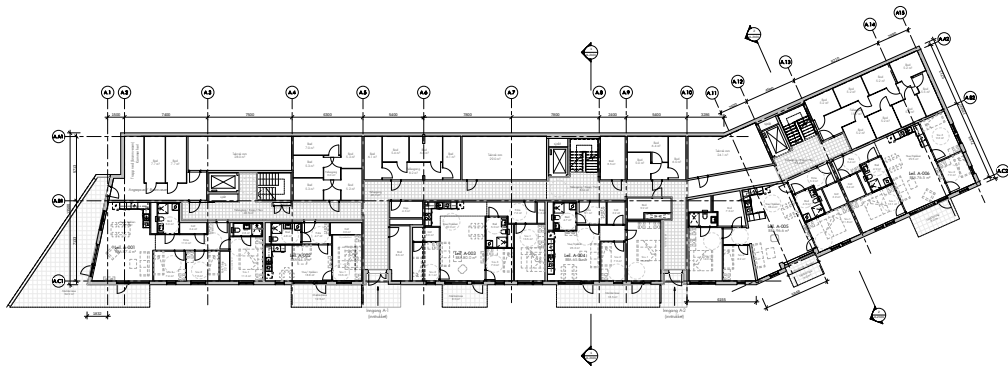
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder

avdeling for områdeutvikling

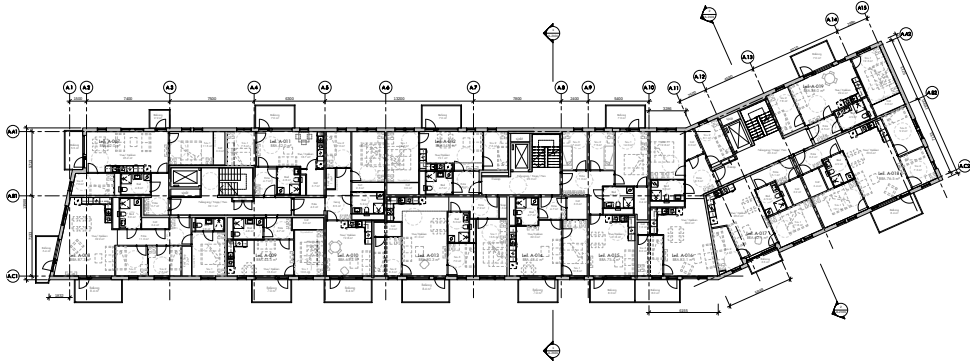
områdeutvikling nord

Kopi til:

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



1.1.01.01.01 - 1/100



1.1.01.01.02 - 1/100

BETONMAST

BETONMAST SELVAAGBIRGO AS

Rammesakerkrad

Selvaag Bolig

Økern Torgevei 30

A	Utf	123	184
---	-----	-----	-----

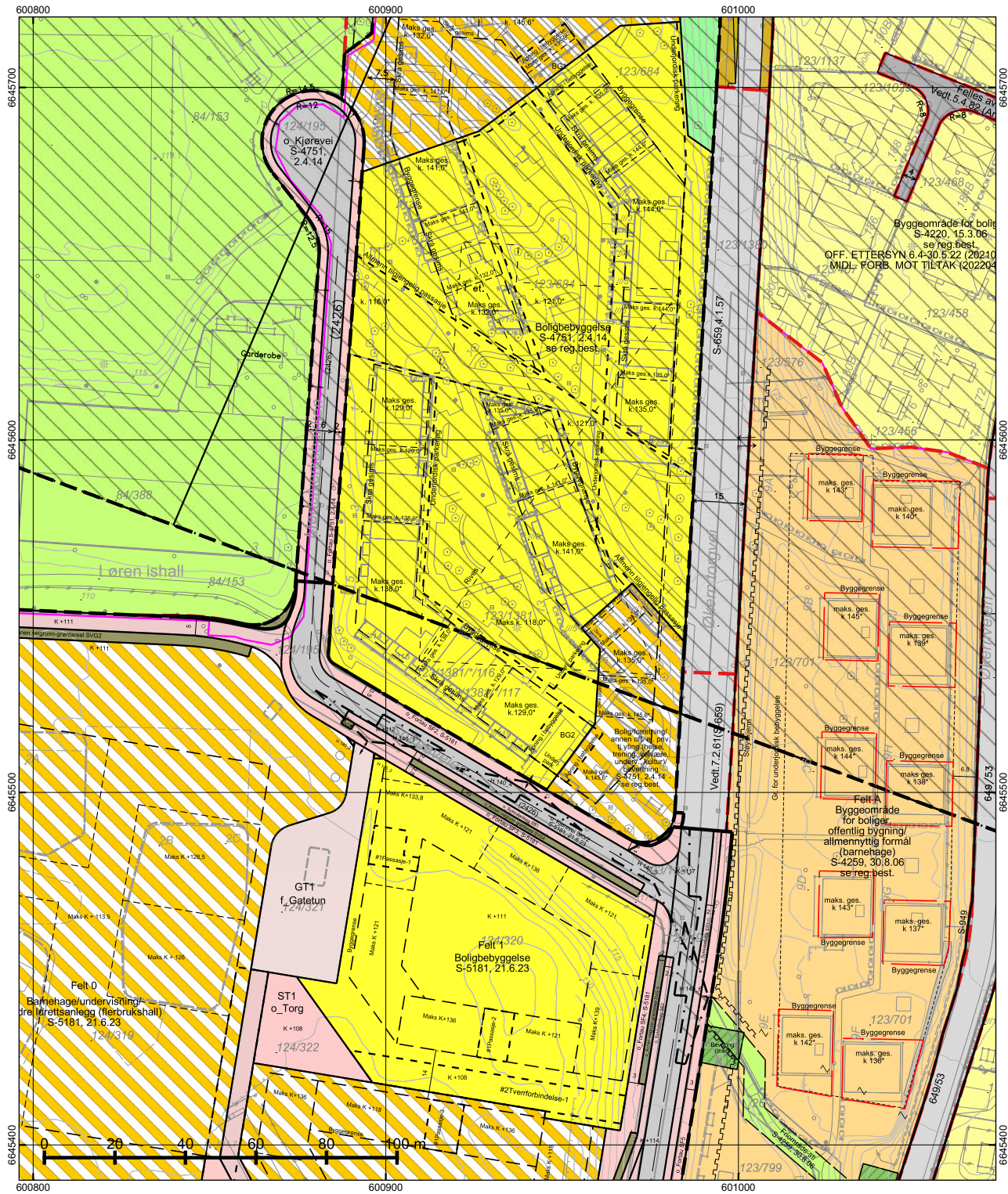
Dato: 1. mars 2018			
101.1.01	101.1.01	101.1.01	101.1.01
101.1.01	101.1.01	101.1.01	101.1.01
101.1.01	101.1.01	101.1.01	101.1.01



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 08.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenslåtte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenslått for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		
	PlottID/Best.nr: 155582/ 86529937 Adresse: Mørtelverksbakken 15	Deres ref.: Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 123/1381		



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.04.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000

























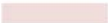

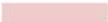








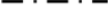










Originalformat: A3

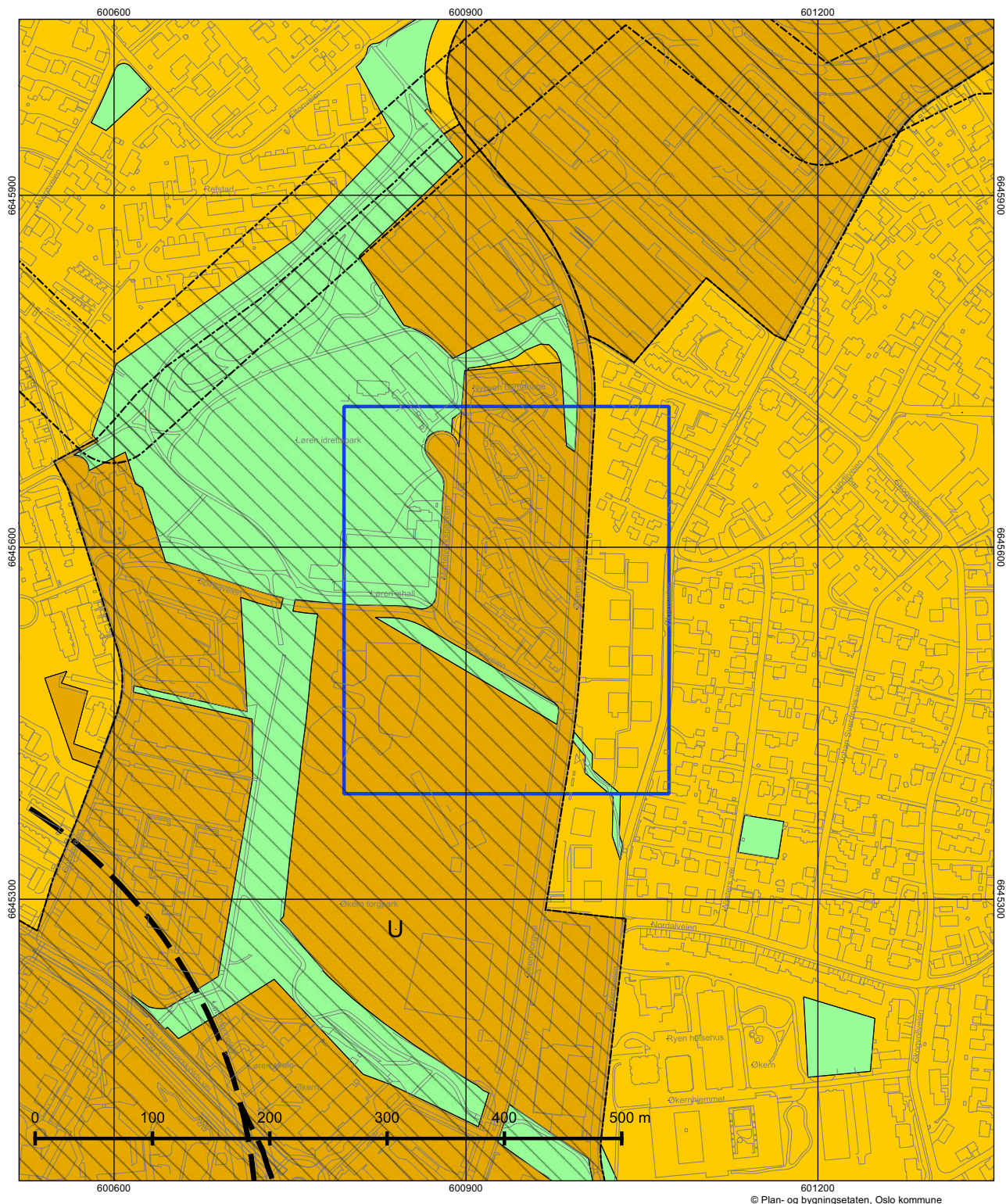
Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalinivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalinivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 155582/ 86529937	Deres ref.:
Adresse: Mørtelverksbakken 15	Kommentar:
Gnr/Bnr: 123/1381	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	41 - Turvei/skiløype		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 (Dimensjonlinje)
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		Oppheving av eiendomsgrense
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Inn-/utkjøring
			Avkjørsel
	1110 - Boligbebyggelse		
	1541 - Vannforsyningsanlegg		
	1800 - Kombinert 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 - Formåavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	RpRegulertHøyde		



Oslo

Dato: 08.04.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 155582/86529937

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-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.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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 byggegrensener og maksimale kotehøyder som angitt på plankartet. Det tillates oppført balkonger på samtlige fasader. Mot gårdsrom tillates balkonger inntil 0,5 meter utenfor regulerte byggegrensener. 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 byggegrensener 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. Rekkverk 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 gesimsverganger 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 fulle høyde med bredde minimum 6 meter. Balkonger tillates ikke innenfor minste bredde. I de to boliglamellene 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 Leilighetssammensetning

Leilighetssammensetningen 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 boligenes 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 atkomst, 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 deler 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 erstatte denne. Der støynivået utenfor fasade har en døgnekvivalent 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 drenevann, ved søknad om rammetillatelse. Det skal tilstrebes å bruke åpne overvannsløsninger der dette er mulig.

§ 8 Rekkefølgebestemmelser

Midlertidig brukstillatelse for barnehagen skal være gitt før 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.

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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble 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. Innkome 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 garasje plass, 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:

Torbjørn Eriksen
Kristin Oftedal

Følgende stilte til valg:

Torbjørn Eriksen
Kristin Oftedal



EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260121 . Vår ref.: 7466-1-002

Dato: 08.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nybyen Økern Sør Sameie
Organisasjonsnr: 918408029
Seksjonseier: Olsen, Kristine Waldal
Medeier:
Leilighetsnummer: 002
Adresse: Mørtelverksbakken 15, 0580 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 123
Bnr. 1381

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 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.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Energivregning 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 prisliste. 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 prisliste. E-post til styret: nybyensor@outlook.com Låser: Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører/garasjeporter. 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: 2 919,78,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto kaldtvann	372,00	
A konto fjernvarme	737,00	
Felleskostnader	1 341,78	
Tv bredbånd	469,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	588,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	16 636,-
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 Christoffer Hoff pr. e-post: christoffer.hoff@obos.no eller telefon: 22 86 54 23.

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@styrerrommet.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 6 725,- 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

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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 frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble 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%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 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 garasje plass, 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.



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

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-varsling 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 forsikringsselskapet.

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 julegrantenning 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 effektivering 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 strøying

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 forsikringssaker
- 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):

- Vernerunder 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

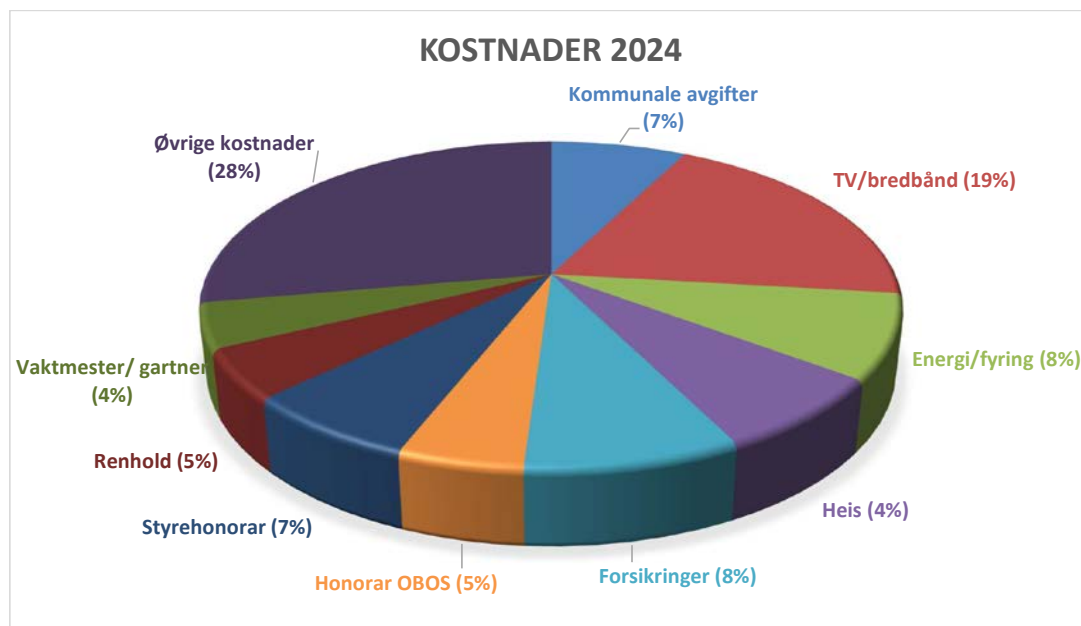
Kakediagrammene under viser fordeling av sameiets driftskostnader i 2024 og 2023. I henhold til resultatregnskapet har driftskostnadene tilsynelatende blitt redusert med 16,9% sammenlignet med 2023. Tallene er dog ikke sammenlignbare ettersom tallene for 2024 delvis er påvirket av overgangen til individuell 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.

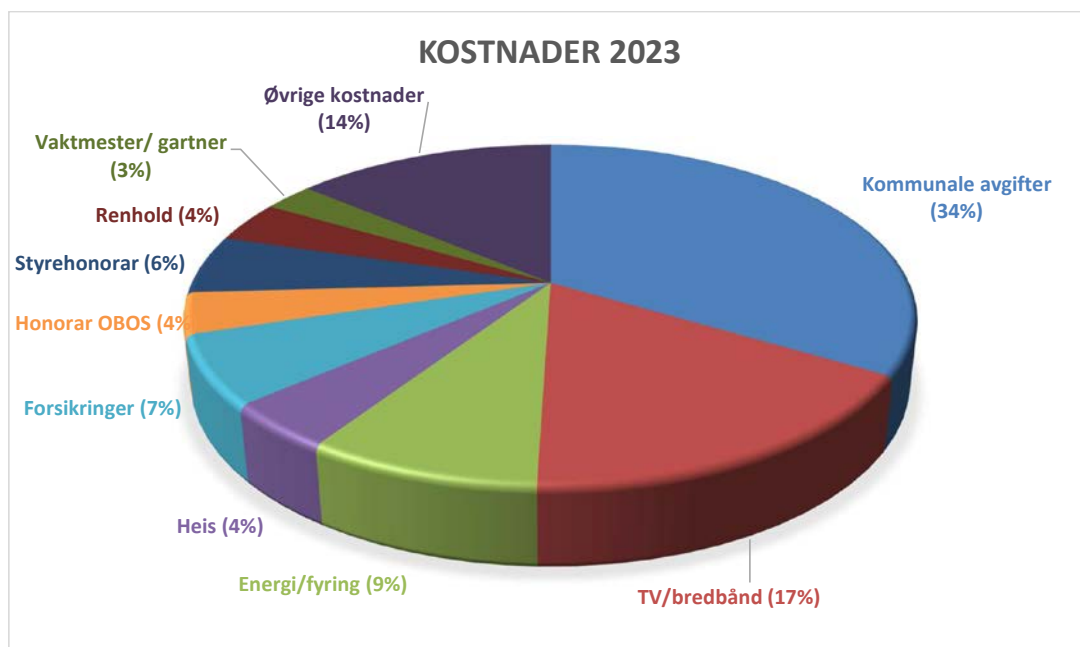
Resultat

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.

Kommunale avgifter 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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, 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 regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
Konsulenthonorar	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
Energi/fyring		-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
FINANSINNEKTER/-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		

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 opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto 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 EI-bil lading	107 663
Nøkler	13 475
Utleie gjesteparkering	67 317
Utleie 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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. 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 konsulenthonorar	-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
Gulvvaskemaskin		
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 skadenes 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 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 musikkannlegg 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 fakter, 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. 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 oppgangergangrom 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 oppgang 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 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 lillablå poser og matavfall legges i grønne

poser. 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 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 naboene 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 [kontrollsanksjon](#) [bøtelegging med kr. 750](#) og/eller borttauing for eiers regning og risiko. Bruk av egen parkeringsplass skal ikke være til sjenanse for andre [sameksjønseiere](#)/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 [sameksjønseier](#) bosatt i sameiet eller leietaker registrert i [Vibboleietakerregisteret](#) er tillatt parkert i garasjeanlegget uten illeggelse av [kontrollsanksjongsgebyr](#).

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.

[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 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 [sameier](#).

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 garasjelegger 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. Sjåfør 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 sameksjoneeier 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.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 5.05.25

Selskapsnummer: 7466 Selskapsnavn: NYBYEN ØKERN SØR SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

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.

BESKYTTET

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 registreringsskilt. 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 verkstedslignende 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 fordeling 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 handikap 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 handikap 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.

BESKYTTET

§ 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 sameiermøte 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. Snøsmelteanlegg 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 forsikringselskap 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

BESKYTTET

VEDTEKTER
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 reseksjonering 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 fellestiltak 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 slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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 unødig ulempe 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 følge 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 framtreddende 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 angi 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 førstkommande 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 felleskap
 - 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 sameiernes 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 rådigheten 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 representer 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, hærverk, skadeverk, omsetting av tyvegods og narkotiske stoffer på sameiets eiendom, ran og overfall samt ulovlig forsøpling og hensetting 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 skadenes 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 musikkanlegg 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. 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 røykvarsler 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 sikkerhetsselskap/heismontør etc.dekket 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 stoppes. 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 fargetrykk 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 sammenknyttet 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 naboene 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 illeggelse 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 garasje plass 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 garasjelegger 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. Sjåfør 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.

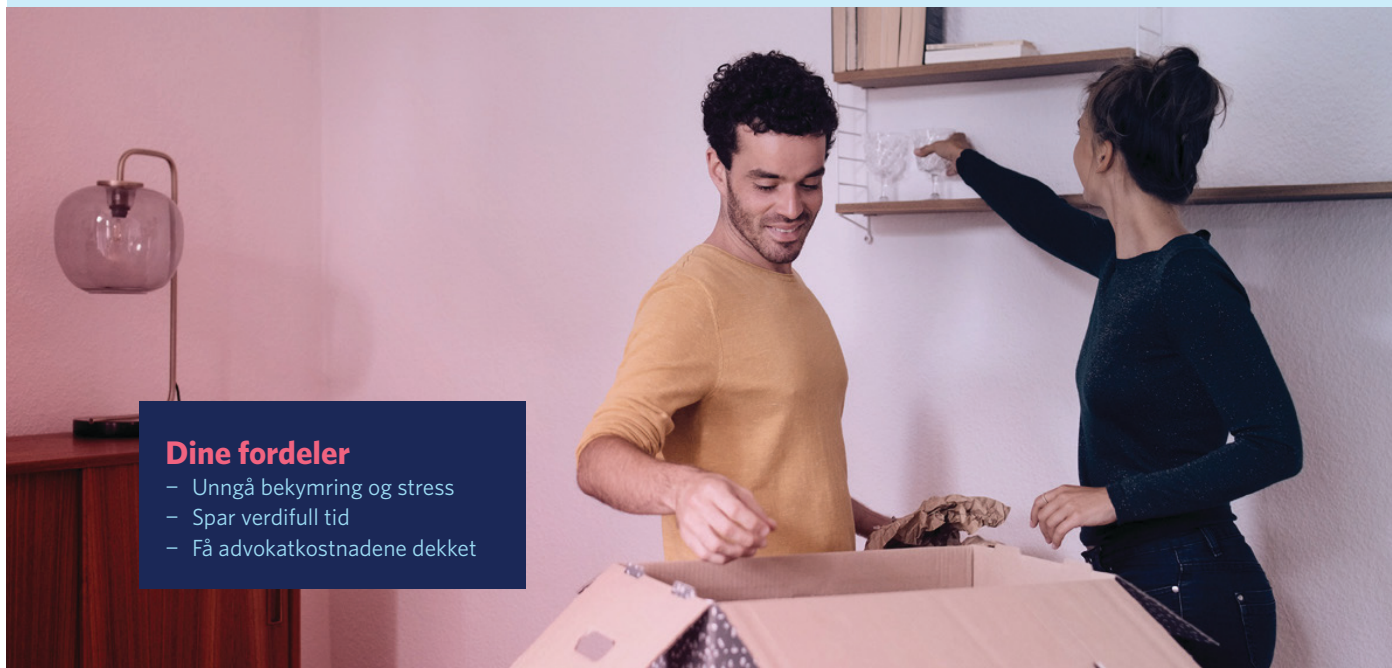
10.3. Ved brudd på øvrige husordensregler innrapportert til styret vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp alle de påklagede forhold. Hvis ikke forholdene er rettet opp innen fristen vil det hver måned bli innkrevd et gebyr på kr 500,- fra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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



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 eigeendom (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 TEPPE** 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

[emera.no](https://www.emera.no)



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDEND FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING