PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

SØMVEIEN 31 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

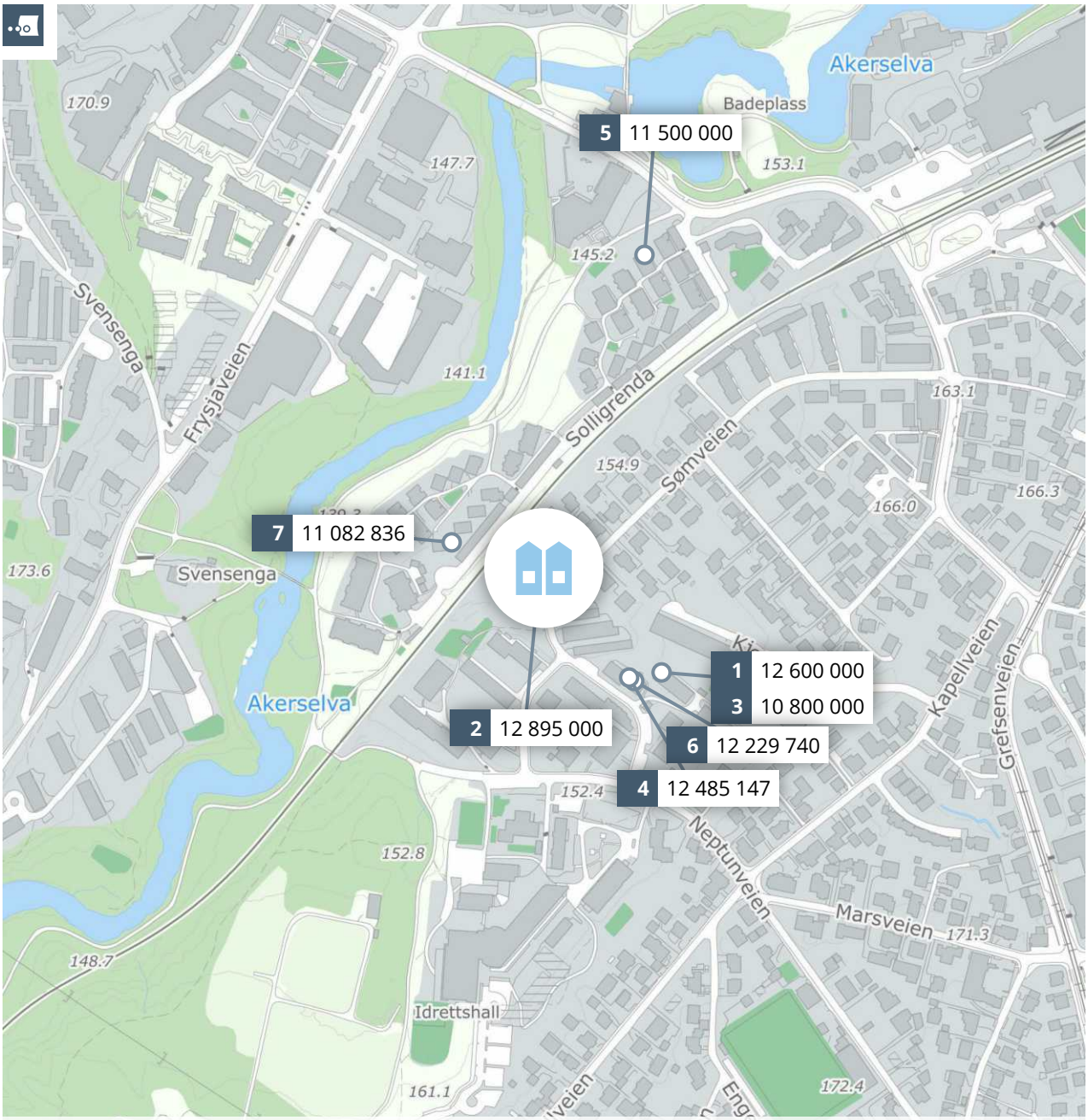
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

SØMVEIEN 31 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 05.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ole Eirik Thunshelle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Sømveien 31 C, 0493 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 73 BNR 739 FNR 0 SNR 119 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

11 200 000

270 000	11 470 000	93 252
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	123 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	5 792
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hesteskoen 10 H				04.05.2026	11 800 000	**12 600 000**	0	12 600 000	**99 213**
	127 m²	1961	44,6 daa	3 sov						
2	Sømveien 33 B				15.10.2024	12 350 000	**12 600 000**	295 000	12 895 000	**95 519**
	135 m²	1961	44,7 daa	3 sov						
3	Hesteskoen 10 H				07.08.2024	10 250 000	**10 800 000**	0	10 800 000	**85 039**
	127 m²	1961	44,6 daa	3 sov						
4	Hesteskoen 8 D				13.05.2025	11 490 000	**12 200 000**	285 147	12 485 147	**102 337**
	122 m²	1960	44,7 daa	3 sov						
5	Solligrenda 14				11.03.2026	10 800 000	**11 500 000**	0	11 500 000	**106 481**
	108 m²	1985	249 m²	3 sov						
6	Hesteskoen 8 C				23.09.2025	11 950 000	**11 950 000**	279 740	12 229 740	**97 838**
	125 m²	1962	44,7 daa	3 sov						
7	Solligrenda 59				11.06.2024	11 000 000	**11 080 000**	2 836	11 082 836	**93 922**
	118 m²	1985	288 m²	2 sov						

Innbydende rekkehus over 3 plan i meget barnevennlig område. Egen garasjeplass i garasjerekke. Kort vei til alt av betydning for barnefamilier.

Kort fortalt om rekkehuset:
-Desember 2025. Ny fasade ved inngangsparti
-2024 Markise elektrisk på første etasje. Samtidig ble det byttet duk på markisen i øverste etasje.
-Ca. 2022 Nytt tak på hele husrekka
-Ca. 2020 Nye vinduer på begge sider av husrekka
-2021 Ny kjøkkeninnredning - IKEA innredning med stein benkeplate
-2021 Polyflor gulv med varme i hele første etasje samt kjellerstuen i underetasjen.

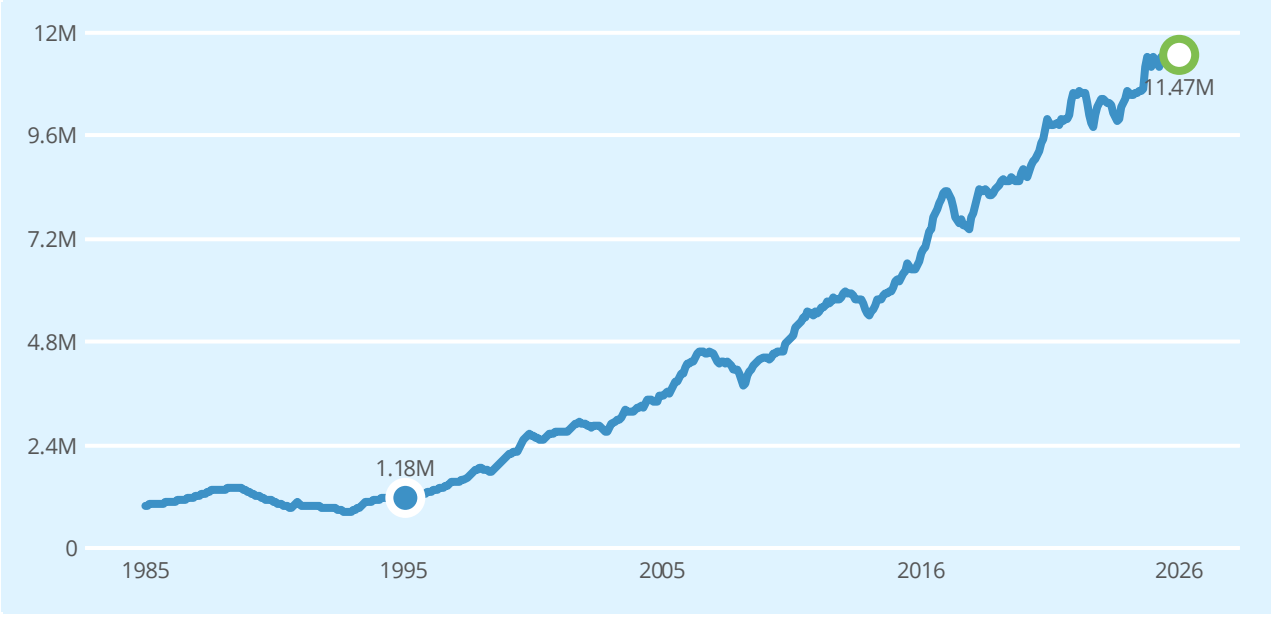
-Bad i kjeller ble etablert i 2014
-Bad renovert i 1. etg 2008

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.06.1995		09.06.1995	-	1 175 000	-	1 175 000	2
10.04.1985		10.04.1985	-	720 000	-	720 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i KJELSÅS grunnkrets nå

1
rekkehus til salgs

12.2M
11.9M
11.6M
11 250 000 Prisantydning i snitt
11.0M
10.7M
10.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
1
dager

Rekkehus solgt i KJELSÅS grunnkrets siste 12 mnd

12
rekkehus solgt

12.4M
12.1M
11 864 000 Salgspris i snitt
11 623 000 Prisantydning i snitt
11.2M
10.9M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

98 870 Nordre Aker bydel i snitt siste 12 mnd

95 103 KJELSÅS grunnkrets i snitt siste 12 mnd

93 252 Sømveien 31 C Totalpris 11 470 000

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

SØMVEIEN 31C, 0493 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 739 Seksjon: 119
0301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	26/05/2026
Utskriftsdato:	01/06/2026
Oppdragsnummer:	99586
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller (ikke godkjent innredet), 1.- og 2. etasje.

Eier opplyser at det disponeres én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Det bemerkes at garasjeplassen er svært smal, med en fri bredde på ca. 2 meter, og at den derfor i praksis kun egner seg for mindre og smalere biler.

Standard

Boligen er velholdt med normal standard.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2026: Malt vegger og himlinger, samt nye gulvoverflater i ett soverom i 2. etasje. Utbedring av en stikkontakt.
2025: Ny termostat til bad i kjeller. Nytt inngangsparti, samt ny panel og lister rundt rundt vinduer på forsiden. Ny entrédør. Ny innerdør til soverom i 1. etasje.
2024: Ny markise over terrasse.
2023: Ny taktekking, takrenner og nedløp, i regi av sameiet.
2022/2023: Malt vegger og himlinger, samt nye gulvoverflater i ett soverom i 2. etasje.
2021: Ny kjøkkeninnredning, med noe utskiftning av vann- og avløpsrør i kjøkken. Nye gulvoverflater og varmefolie i hele 1. etasje, bortsett fra flislagt gulv i entré.
ca. 2017: Malt vegger og himlinger, og montert nye lysskinner i stue i 2. etasje.
2016: Nye vinduer, bortsett fra i kjeller.
2015: Ny skyvedørsgarderobe i gang i 1. etasje.

2014: Etablert bad i kjeller. Nytt vindu i bad i kjeller. Ny varmtvannsbereder.
2012: Ny markise utenfor vindu i stue i 2. etasje.
2009/2010: Dreneringsarbeider i regi av sameiet, med oppgraving rundt hele rekkehuset, ny drenering og utvendig fuktsikring.
Avretting av gulv i kjeller. Oppussing av kjellerstue, med varmefolie i gulv. Nytt vindu i kjeller, utvidet for rømningsvei.
2008: Oppussing av bad i 1. etasje.
2007: Ny skyvedørsgarderobe i entré. Lagt varmekabler og fliser i entré.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Kjeller (ikke godkjent innredet))
- Våtromsvegger (Bad / Kjeller (ikke godkjent innredet))
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Kjeller (ikke godkjent innredet))
- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. etasje)
- Ventilasjon (Bad / 1. etasje)
- Radon
- Drenering
- Rom under terreng
- Gulv på grunn
- Etasjeskiller
- Yttervegger
- Utvendig kledning
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Trapper
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varmtvann
- Ventilasjon
- Fast inventar

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Siri Tessem
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Siri Tessem, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 739 Seksjon: 119
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	44640.6 m^2
Eierbrøk seksjon:	1305 / 234787
Hjemmelshaver:	Siri Tessem
Adresse:	Sømveien 31C, 0493 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	26/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	29/05/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	26/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	28/05/2026		Godkjente plantegninger innhentet.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller (ikke godkjent innredet)	40	0	0	0
1. etasje	43	0	0	36
2. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	126	0	0	36
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller (ikke godkjent innredet)	Bad, Kjellerstue, Bod		
1. etasje	Bad, Entré, Spisestue/kjøkken, Soverom, Trapperom, Gang		
2. etasje	Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Garasje

Bygningsdata

Byggeår	Ikke oppgitt, eldre dato

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	0	10	0	0
Sum bolig:	0	10	0	0
Sum BRA:	10			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje		Garasjerom	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Enkelte bygningsdeler som er vurdert i denne rapporten vil kunne ha felles ansvarsområde med andre sameiere. Det er likevel foretatt enkelte vurderinger ut ifra observasjoner og undersøkelser rundt bygningen utvendig. Det er ikke gjort undersøkelser i andre seksjoner.

Lovlighet

Beskrivelse: Boligens godkjente plantegninger er innhentet, datert 06.11.1958, men det er registrert avvik:

Kjeller:
Kjelleren er på godkjente tegninger innredet med bod-/matbodarealer, og dagens planløsning og bruk er ikke omsøkt eller godkjent. Utførte endringer vurderes som søknadspliktige tiltak.

1. etasje:
Det er utført mindre endringer i planløsningen, herunder fjerning av enkelte innervegger. Dette vurderes som tiltak som normalt ikke er søknadspliktige.

I henhold til NS 3600 skal romhøyde i rom for varig opphold være minimum 2,20 m. I dette tilfellet ble romhøyde i kjellerstue målt til ca. 1,98-2,00 m.

Rom for varig opphold skal etter gjeldende forskrifter ha vindu mot det fri, samt tilfredsstillende tilgang på dagslys. Krav til dagslys kan dokumenteres ved at dagslysflaten utgjør minimum 10 % av bruksarealet. I dette tilfellet er dagslysflaten i kjellerstuen beregnet til ca. 2,5 %, og forskriftskravet er derfor ikke oppfylt.

Rombeskrivelsen er utført ut fra dagens bruk av rommene. Dagens bruk og planløsning i kjelleren samsvarer ikke med godkjente byggetegninger. Det anbefales derfor at kjelleren byggemeldes dersom arealet ønskes benyttet som det er innredet i dag.

Det gjøres oppmerksom på at romhøyde under 2,0 m normalt ikke godkjennes av kommunen som rom for varig opphold. Det foreligger også avvik knyttet til dagslysforhold. På bakgrunn av dette vurderes det som lite sannsynlig at kjellerstuen vil kunne godkjennes til varig opphold med dagens utforming og bruk.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Følgende dokumentasjon er fremvist:

Samsvarserklæring datert 26.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: Bytte termostat bad.

Samsvarserklæring signert og datert 22.06.2021 er fremvist for følgende arbeider: Varmegulv + ny kurs.

Pristilbud for oppussing av kjøkken. Etalon Bygg AS, 13.04.2015.

Dokumentasjon er ikke fremvist for øvrige arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling ifølge eier.	
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.	TG: 2

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2009/2010 ifølge eier. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldende forskrifter. Opplysninger fra eier: Det ble i 2009/2010 utført omfattende dreneringsarbeider i sameiet, med oppgraving rundt hele rekkehuset og etablert ny drenering og utvendig fuktsikring. Årsak var tidligere fuktproblematikk i flere seksjoner i sameiet.
Tilstandsvurdering:	I ølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Dreneringen har derfor oppnådd rundt halvparten av forventet levetid, som gir noe økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner. Fuktindikator er benyttet, og det er utført stikkprøver på gulv- og veggoverflater i kjeller. Det er i hovedsak ikke påvist indikasjoner på fukt, men på gulv er det stedvis påvist indikasjoner på fukt, samt på innside av grunnmur i bod er det påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette kan indikere kapillært oppsug fra grunnen, og/eller redusert funksjon på drenering og fuktsikring. Forhøyede fuktnivåer i gulv og nedre del av grunnmur kan medføre fuktproblematikk i kjellergulv og i veggkonstruksjoner mot terreng. Ved hulltaking ble det ikke påvist fukt i utlektingen, men dette kan utvikle seg over tid og bør holdes under oppsyn. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse:	Terreng bestående av pukk og jordmasser. Asfaltert gangvei på forsiden. Terreng på baksiden er tildekket av terrasse.
Tilstandsvurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur. TG: 1

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse: Kjelleren har innredet areal, som ble innredet og oppusset i 2010, etter utførte dreneringsarbeider. Badet ble etablert i 2014.
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater (organisk materiale), i alle rom bortsett fra bod.

Tilstandsvurdering: Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet funnet symptomer på fukt/kapillæroppsug. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger.

Ved hulltaking ble det ikke påvist fukt i utlektingen, men dette kan utvikle seg over tid og bør holdes under oppsyn.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse: For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting i kjellerstue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt betonggulv på grunn.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i kjellerstue.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15 mm i kjellerstue.
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i kjellerstue.

Iht. toleransekrav i NS 3600, angis skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det bør derfor påregnes at betonggulvet inneholder noe fuktighet. På gulv er det stedvis påvist indikasjoner på fukt ved bruk av fuktindikator. Symptomer på fukt/kapillæroppsug medfører noe økt risiko for fukt- og råteskader i parkett lagt på gulv i kjelleren.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
1. etasje: Entré, spisestue/kjøkken og soverom.
2. etasje: Stue og begge soverom.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 15-20 mm entré, spisestue/kjøkken, og i stue og soverom i 2. etasje.

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i entré, og soverom i 2. etasje. ca. 25 mm i spisestue/kjøkken, og ca. 30 mm i stue i 2. etasje.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde i soverom i 1. etasje.

TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 mm på hele gulvets lengde til TG 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det mangler luftespalte bak panel på baksiden, som medfører at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, som gir økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldende forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Forside: Yttervegger er kledd med liggende trepanel.
Det er observert museband og lufting bak panelet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig kledning

Beskrivelse: Bakside: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er noe slitasje og sprekkdannelser på panelet, samt noe avflalling av maling.

Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak trepanelet. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen. Dette medfører at veggkonstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting, som gir økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

Panel/listverk rundt vinduer/dører o.l. er stedvis ført helt ned mot vannbrett. Dette kan medføre begrenset lufting av panelet, samt redusert levetid på nedre del av panelet.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder, da panelet er av eldre dato. TG: 2

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon.
Lufting i gesimser.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttertak.

Det er innvendige kledde himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Ingen inspeksjonsmulighet i takkonstruksjonen medfører usikkerhet rundt oppbygning, og medfører at det kan foreligge skjulte skader som ikke oppdages under befaringen.

Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp.
Yttertaket er ifølge eier tekket om i 2023, i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: Det er innvendige kledde himlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Beslag, takrenner og nedløpsrør i metall. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Pipe har fotbeslag over yttertaket.

Tilstandsvurdering: Enkelte av beslagene fremstår noe eldre, men fremstår hele og funksjonelle, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: 1. etasje: Isolert ytterdør med glassfelt med tolags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med tolags isolerglass, produsert i 2012.

Tilstandsvurdering: Terrassedøren er av nyere dato, men har værslitasje, med sprekkdannelser i fuger, i dørblad og karm, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vindu i kjellerstue med tolags isolerglass, produsert i 2008.
Vindu i bad med tolags isolerglass, produsert i 2014.
1.- og 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2016.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte og profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er stedvis noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: 1. etasje: Profilert innvendig dør til bad. Glatt innvendig dør til trapperom.

Tilstandsvurdering: Det er noe fuktskader/svelling i bunn av dørblad til bad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, samt alder og normal slitasje på dør til trapperom. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse i trekonstruksjon over to nivåer, med adkomst fra kjøkken, totalt ca. 36 m².
Terrassebord på bjelkelag og rekkverk/levegger i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, og noe sprekkdannelser/værslitasje. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse: Manglende rekkverk mellom nivåforskjeller på terrasse.

Tilstandsvurdering: Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall.

I dette tilfellet er det ikke etablert rekkverk mellom nivåforskjeller på terrassen.

Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Utvendig: Rettløps trapp i betong med rekkverk i stål på begge sider, ved inngangsparti. Rettløps trapp i tre med rekkverk/levegg på en side, fra kjøkken til terrasse. Rettløps trapper i tre i forbindelse med terrassen. Innvendig: Rettløps trapper i tre mellom etasjene, med rekkverk i trekonstruksjon i kjellertrapp. Håndløper i tre på én side i trapp til kjeller og håndløper i stål på en side i trapp til 2. etasje. Rekkverk i stål med felter i herdet glass over trapp i 2. etasje.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger mellom trappetrinn være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpningene for store i trapp til kjeller. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Delvis manglende håndløpere og rekkverk i trapper.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfellet er det delvis manglende håndløpere. Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. I dette tilfellet er det ikke etablert rekkverk på enkelte steder i forbindelse med trapper på terrassen, og det mangler rekkverk i innvendig trapp til 2. etasje. For å hindre at barn kan krype gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. I dette tilfellet er åpningene for store i trapp til kjeller. Disse punktene er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke settes tilstandsgrad på HMS avvik.

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe med feieluke i kjellerstue.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 2

Ildsteder

Beskrivelse:	Kjeller: Oppmurt ildsted i kjellerstue. Dører med gassfelter. Fliser på gulv foran ildstedet.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad i kjeller. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen. Nyere avløpsrør i plast i forbindelse med kjøkken og bad. Hovedstoppekran er montert i kjellerbod. Stoppekran til utevann er montert i kasse i bad i kjeller.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Tilførselsrør i kobber av noe eldre dato. Eldre avløpsrør i plast. Manglende lekkasjesikring tilknyttet vanninstallasjoner i kjøkken og varmtvannsbereder.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer. Eldre deler av røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Det er også noe kondensering på kobberrørene i kjellerboden. Dette vil oppstå naturlig, da varm, fuktig luft i kjellerboden vil kondensere på kaldt kobberrør. Det er ingen ventilasjon i kjellerboden, som vil medføre økt kondensering. Ved tidspunkt for oppussing/montering var det krav om lekkasjesikring/automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper eller annen lekkasjesikring tilknyttet vanninstallasjiner i kjøkken og varmtvannsbereder. Dette gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2012, montert i kjellerbod.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Varmtvannsberederen er på 1950 W og tilkoblet med vanlig stikkontakt og mangler derfor fast strømtilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Avviket kan medføre overbelastning på strømkursen, som kan gi varmgang i stikkontakten til berederen. Stikkontakten bør erstattes med fast strømtilkobling.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Kjeller: Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjellerstue. Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg i bad. Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad.

1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i soverom.
Avtrekk i kjøkken via ventilator.
Elektrisk avtrekksvifte på vegg i bad.

2. etasje: Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue. Friskluftsventil på yttervegg i begge soverom.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.

Det bør være ventiler i alle rom i kjellere bygget på denne måten, i dette tilfellet er det ingen friskluftsventil/ventilasjon i kjellerbod, som gir redusert luftsirkulasjon og noe økt risiko for fukt/kondensproblematikk.

I 1. etasje er det kun friskluftsventil i soverom, og derav noe begrenset med tilluft i etasjen.

Det mangler luftespalte under dør til bad i 1. etasje.

Friskluftsventil i ett soverom i 2. etasje sitter fast, og bør gjenåpnes.

Nevnte forhold medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen, som kan gi noe redusert luftkvalitet, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Enkelte glassfronter i overskap. Benkeplate i stein med underlimt kum i rustfritt stål. Fliser på vegg over benkeskap. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2021.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det er en liten avskalling på induksjonstoppen. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Kjeller: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i kjellerstue. Betonggulv i bod. 1. etasje: Innvendige gulv er belagt med fliser i entré, enstavs parkett for øvrig. 2. etasje: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Tilstandsvurdering:	Det er noe merker og slitasje, samt stedvis noe sprekker/glipper i skjøter. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Kjeller: Trepanel i kjellerstue. Gips og betong i bod. 1. etasje: Malte panelplater, malt tapet og fliser i kjøkken. 2. etasje: Sparklet og malte plater og malt trepanel.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Trepanel, malt trepanel og sparklet og malte plater. Himlingshøyder: Kjeller: ca. 1,98-2,00 m målt i kjellerstue. ca. 2,20-2,25 m målt i bad. 1. etasje: ca. 2,35-2,36 m målt i entré, soverom og spisestue/kjøkken. 2. etasje: Skråhimling med høyde ca. 1,92-2,90 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er stedvis noe merker og slitasje, samt noe sprekkdannelser. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	1. etasje: Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entré og gang. Garderobeskap med speil- og glatte fronter i soverom.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Hylleløsning i bod.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av noe ufagmessighet, alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse:	Markiser er montert over terrasse og over vinduer i stue i 2. etasje.
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet nyere enn fem år.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjellerstue.
Det elektriske anlegget ligger delvis skjult i konstruksjonen.

Eier opplyser om elektrisk gulvvarme med varmekabler i begge bad og i flislagt gulv i entré, og varmefolie i kjellerstue og i 1. etasje for øvrig.

Dokumentasjon:
Samsvarserklæring datert 26.11.2025 er fremvist for følgende arbeider: Bytte termostat bad.

Samsvarserklæring signert og datert 22.06.2021 er fremvist for følgende arbeider: Varmegulv + ny kurs.

Samsvarserklæring signert og datert 20.11.2014 er fremvist for følgende arbeider: Nye varmekabler bad og belysning. Ny stikk og belysning bod. Nye jordfeilautomater i skap. Nye kurser til vask, tørk.

Samsvarserklæring signert og datert 01.06.2011 er fremvist for følgende arbeider: Nytt opplegg av stikkontakter i kjellerstue og legging/kobling av varme i gulv.

Faktura for utbedring og innsending av rapport fra Hafslund. Torshov Elektro AS, 25.07.2017.

Det er fremvist dokumentasjon for utført el-tilsyn datert 30.11.2016, hvor tilsynssaken er avsluttet 25.07.2017 etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Sikringer skiftet i to omganger, i forbindelse med oppussing av kjeller i 2009/2010, og bad i 2014 og det ble gjort større oppgraderinger av det elektriske anlegget i disse rommene på samme tid. For øvrig er det utført løpende oppgraderinger/vedlikehold.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja, men er ikke oppdatert.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2016, utbedret og godkjent i 2017.

Tilstandsvurdering:	Deler av anlegget er av eldre dato, og det må derfor påregnes at det kan oppstå behov for vedlikehold. Kursoversikt samsvarer ikke med antall sikringer eller hvilke kurser sikringer tilhører. Kabelinnføringer i sikringsskapet er ikke tilstrekkelig tettet i forbindelse med brannsikring. Det er iht. NEK 400(2010) krav om komfyrvakt i kjøkken ved elektrisk anlegg nyere enn 2010. I dette tilfellet er det ikke etablert komfyrvakt i kjøkkenet. Komfyrvakt bør monteres. Fremlagt samsvarserklæring fra 2025 er ikke signert, og er derfor ikke gyldig. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse:	Badet er ifølge eier etablert i 2014. Følgende dokumentasjon er fremvist: Pristilbud, totalrenovering av bad. Oslo Bad & Renovering AS, 03.09.2014. Kontrakt, totalrenovering av bad. Oslo Bad & Renovering AS, 12.09.2014. Faktura, totalrenovering av bad. Oslo Bad & Renovering AS, 16.12.2014. Det foreligger ikke komplett FDV dokumentasjon for badet.

Våtromsgulv – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende. Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Det ble utført banketest på flisene, og det ble ikke påvist hulromslyd. Det er noe misfarging i enkelte fuger i dusjsone, samt delvis sprekt/løs fug i overgang gulv/vegg i dusjsone. Sprekt/løs fug bør utbedres. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det ble utført banketest på flisene, og det ble ikke påvist hulromslyd.

Det er noe misfarging i enkelte fuger i dusjsone, samt en delvis manglende fug i dusjsone. Delvis manglende fug bør utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og høyskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. skader og utettheter, og kan ha økt behov for vedlikehold. TG: 2

Ventilasjon – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på yttervegg.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Hulltaking bad – Bad, Kjeller (ikke godkjent innredet)

Beskrivelse: Hullboringen er ikke utført da det er tilgjengelig til bunnsvill og deler av stenderverk i bod, mot dusjsonen. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill og i tilgjengelig stender, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge eier pusset opp i 2008.

Dokumentasjon/FDV dokumentasjon er ikke fremvist, med unntak av noe mailkorrespondanse for komplett oppussing av badet fra Hecht bygg, 2008.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast under servant og hjelpesluk i plast i dusjsone.

Tilstandsvurdering: Det er registrert svakt fall mot sluk på deler av gulvet i henhold til gjeldende forskrifter. Forholdet medfører risiko for at overflatevann ikke renner tilstrekkelig mot sluket. Konsekvensen av forholdet er høyere fuktpåkjenning på konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 15 mm og derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, og generelt noe ujevnt lagte fliser.

Det er funnet hulromslyd under flere fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med hulromslyd i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i flere fliser/et større felt. Tilfellet har medført noe riss/sprekkdannelser, og kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normal levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt stedvis noe manglende fug.

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

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil over servant.
Tilstandsvurdering:	Det er noe slitasje, samt noe antydninger til fuktskader/svelling i nedre del av benkeskapet. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Dusj med faste felt og dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget og gir økt risiko for vannskader ved eventuelle lekkasjer. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. Eldre sanitærutstyr har økt risiko for bl.a. skader og utettheter, og kan ha økt behov for vedlikehold. TG: 2

Ventilasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Elektrisk avtrekksvifte på vegg.
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under døren. Dette medfører begrenset med tilluft og luftsirkulasjon i boligen, som kan gi noe redusert luftkvalitet, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone ved dusj er mot nabo og mot kjøkkeninnredning, hvor det ikke er egnet for hulltaking.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Garasje

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Eier opplyser at det disponeres én garasjeplass i felles garasjeanlegg. Garasjen har dekke i betong. Yttervegger i betong- og bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Det bemerkes at garasjeplassen er svært smal, med en fri bredde på ca. 2 meter, og at den derfor i praksis kun egner seg for mindre og smalere biler.
Tilstandsvurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning). TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260100
Addresse	Sømveien 31 C		
Postnr.	0493	Sted	OSLO
Selgers navn	Siri Tessem		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1995

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

31 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

7854923

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rehabilitering av bad 1. etgHelt nytt bad kjelleretasje med utpigging av guld

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Bad 1 etg: Generell oversikt over utførte arbeiderBad kjeller: Detaljert oversikt over utførte arbeider

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membraner på begge våtrom

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nye sluker på begge våtrom

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Varmekabler under fliser på begge våtrom

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Delvis. Takstmann har tatt bilder av aktuell dokumentasjon

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ingen oversvømmelser, bare tette sluker som har blitt renset og åpnet igjen

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med rehabilitering av de to badene (2008 og 2024), og i forbindelse med nytt kjøkken (2021)

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Bad kjeller: Fotografier av alt som ble utførtKjøkken: Navn på autorisert rørlegger: Arve Skjæret

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Nytt tak på hele rekkehuset i 2023. Initiert av Engebråten boligsameie

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har ikke dokumentasjon på det, men kan skaffes via Sameiet

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Eiendommen har to terrassenivåer. Øverste er utført av faglærte. Nederste er utført av ikke faglært, men pga skrånende tomt ble den er forsterket med ekstra jordspyd av faglært sommer 2025

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Snekring av nederste terrasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Etalon Bygg

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Drenering av hele rekkehuset utført i 2009

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Rapport fra OPAK og dokumentasjon fra takstmann Per Christian Mathiesen MNTF

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Etter drenering ble gulv kjeller avrettet, videre lagt varmefolie og parkett. Badet i kjelleren ble anlagt i 2014, med utpigging av gulv, og det ble lagt varmekabler og fliser på gulv

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I flere omganger når det har vært gjennomført rehabiliteringsarbeider, feks bad kjeller 2014 og kjøkken 2021

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ikke annet enn at det planlegges å bygge nye garasjer i sameiet, men dette ligger noe fram i tid

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Evt nye garasjer når det blir vedtatt og gjennomført. Fortsatt på planleggingsstadie

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent 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 egenerklæringsskjemaet 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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 avhendigsloven § 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 29.05.2026

Signert av *Siri Tessem*

Initialer selger:
S T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Privatmegleren Renommé As
v/Ole Eirik Thunshelle
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

Deres ref.: 40260100 . Vår ref.: 5934-1-119 Dato: 01.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Tessem, Siri
Medeier:	
Leilighetsnummer:	119
Adresse:	Sømveien 31 C, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	119
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Bruksrett til garasjer følger leiligheten ved salg. Jfr sameiets vedtekter ¤10. Eget garasjeregnskap. Ett av sameiets felleslån i OBOS- banken (lån nr 9820.79.69486) gjelder fasade/balkongprosjektet for Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mai og november (30.05 og 30.11). Ta konktakt med OBOS senest e□n måned før låneforfall. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. Sameiet har flere lån. Alle lån er ikke fordelt på alle seksjonene. Kreves inn akonto-beløp for v.vann for adr.: Hesteskoen 2 og 9, samt Neptunev. 23. Avregnes én gang årlig av ISTA AS. Kontakt ved eierskifte: firmapost@ista.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	9 728 474,43
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%

Restsaldo	1 032 702,60
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	22 403 850,80
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 821,53,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	1 467,83	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	1 465,31	
Vedlikeholdfond - 10% av felleskostnadene avsettes til vedlikehold.	268,84	
Garasje	200,00	
Felleskostnader	2 419,56	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	2 683,-
Fradragsberettigede kostnader:	19 163,-
Annen formue:	76 863,-
Gjeld:	274 084,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073893
Restsaldo:	266 713,96
Kapitalkostnader:	2 469,36
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 266 713,96,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon: 22 86 82 39.

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 styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: engebraten@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen
Formidlingsenheten

Postadresse:
Vahls gate 1
0187 OSLO

Telefon: 23 49 10 00
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5934
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2026 kl. 18:00, Engebråten Skole.

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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Økning av honorar fra perioden 2026-2027
8. Ekstraordinært styrehonorar
9. Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet
10. Videre arbeid for garasjegruppa
11. Gubbe- og kjerringpris
12. Engebråtens Ærespris 2026
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valgkomitè

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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

Camilla Skui 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

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

Styrets innstilling

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav.

Styret har i et eget vedlegg redegjort for vår forståelse av det økonomiske siden av driften av sameiet i 2025. Styret innstiller på at det revisorgodkjente regnskapet godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5934 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5934 Engebråten Boligsameie.pdf
3. Styrets årsrapport 2025.pdf
4. Budsjett og regnskap drift 2025 EBS.pdf
5. Vedlikeholdsfond.pdf
6. Avtale bygårdsservice.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Den samlede rammen til styregodtgjørelse ble i 2022 økt fra 200 000 til 350 000, som blant annet var begrunnet i rekruttering av en ekstern styreleder. Styret foreslår å øke den samlede rammen for kommende periode (2026-2027) med 40.000,-. Se egen sak. Det vil fortsatt være årsmøtet som i ettertid godkjenner den faktiske godtgjøringen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til 350 000 (inkl. godtgjøring til ekstern styreleder, eksklusive arbeidsgiveravgift).

Sak 7

Økning av honorar fra perioden 2026-2027

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

For kommende periode foreslås det med dette å øke rammen på styrehonoraret med 40.000,-.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter at styrehonorar for neste periode (26727) økes med 40.000,-

---

Sak 8

Ekstraordinært styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ekstraordinær innsats for fellesskapet

Styret foreslår også at det for inneværende år tildeles noe mer midler enn budsjettert. Disse skal øremerkes Lasse Jalling.

Lasse er en primus motor i styret og har over flere år lagt ned mye mer arbeid enn det man skal kunne forvente av et ordinært styremedlem. Han har gjort et stort arbeid med å få orden på sameiets økonomi, både ved faktiske besparelser samt bedre systemer for oversikt over budsjett/driftsmidler/lån. I tillegg gjør han på eget initiativ mye ekstraarbeid for oppgraderinger, vedlikehold, oversikter og kartlegginger, løpende dialog med beboere og oppdrakstakere mm.

Dette arbeidet gjør jobben for fremtidige styrer betraktelige enklere, og kommer dessuten hele fellesskapet til gode. For dette mener øvrige styremedlemmer at han bør få en påskjønnelse à kr. 25 000 ekstra.

For øvrig fordeles styrehonoraret som budsjettert og vedtatt ved årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak

Årsmøtet beslutter å øke styrehonorar for inneværende styreperiode med kr. 25.000.,-.

Sak 9

Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Styret har bedt om skriftlige innspill fra sameiet om behov, plassering og utforming av eventuelle utvendige boder. Innspillene viser både felles hovedtrekk og tydelige nyanser mellom bygningene.

Kort oppsummering av innspill (se også vedlegg)

Tilbakemeldingene tyder på at det finnes et reelt behov for eksterne bod (lagring) i deler av sameiet, særlig i lys av mulig bortfall av lagring i garasjer (som en konsekvens av eventuell etablering av et nytt garasjeanlegg, jamfør også sak 7). Samtidig fremgår det tydelig at behovet varierer, og at løsninger må tilpasses lokale forhold.

Det er bred enighet om at åpne felles grøntarealer bør skjermes, og at boder i hovedsak bør plasseres på arealer knyttet til den bygningen som har behov. Flere bygninger understreker at bod bør være et frivillig tilbud, ikke en kollektiv plikt.

Videre etterlyses avklaringer knyttet til rettigheter, eierskap, regelverk og gjennomføring før eventuelle beslutninger fattes.

Styrets vurdering

Styret mener rent prinsipielt at hver seksjon må forholde seg til mulighetene for lagring som var for seksjonen på tidspunktet for kjøp. Dersom en seksjon for eksempel velger å gjøre om kjellerarealer fra bod/oppbevaring til oppholdsrom kan man ikke automatisk forvente at det er greit å ta i bruk fellesarealer for oppbevaring og lagring. Samtidig endrer behov seg over tid. For eksempel er dagens sykler ofte dyrere og større enn før. Styret mener derfor at det er klokt å vurdere hvordan eksterne boder på fellesarealer kan realiseres, uten at dette påvirker andre seksjoner negativt i betydelig grad. Styret får også med jevne mellomrom henvendelser fra beboere med ønske om å etablere bod for lagring på sameiets fellesarealer. Det har vært noe ulik praksis i håndteringen av dette mellom ulike styrer. Derfor et det viktig å få noen tydelige prinsipper på plass.

Styrets vurdering er at en eventuell etablering av eksterne boder på fellesarealer krever et prinsippvedtak på årsmøtet (ja eller nei). Et slikt vedtak bør også definere noen prinsipper for en eventuell etablering av boder. Styret mener at en forutsetning for å tillate boder på fellesarealer er at det finnes en helhetlig plan, og at denne er godkjent av Plan- og bygningsetaten, slik at alle seksjoner stiller likt med tanke på muligheten for å etablere en bod. Etter en godkjenning fra PBE må bygging av bod begynne innen 3 år.

Gitt at sameiet fatter et prinsippvedtak om at det skal tillates boder på fellesareal mener styret at beslutningen om hvorvidt det skal etableres eksterne boder i tilknytning til respektive bygning bør avgjøres av seksjonene i respektive bygningen, samtidig som det ikke skal være noen plikt for enkeltseksjoner å faktisk etablere en bod.

Forslag til vedtak

Årsmøtet er enig i at det skal være mulig å etablere eksterne boder for lagring på sameiets fellesarealer, innenfor følgende rammer: 1. Eksterne boder skal i hovedsak plasseres på arealer som er naturlig tilknyttet respektive bygning. 2. Åpne felles grønt- og oppholdsarealer skal som hovedregel ikke benyttes, men det kan gjøres unntak i randsoner (for eksempel langs med jernbanelinjen eller langs tomtegrensen mot Kapellveien 15). Hovedføringen er at plassering ikke skal være til sjenanse for andre. 3. Eksterne boder skal ha et helhetlig estetisk uttrykk. Det defineres (inntil) tre ulike utforminger/modeller som respektive bygning kan velge mellom. Samme modell/ utforming skal brukes for hele bygningen. 4. Maks utvendig størrelse på hver enkelt bod settes til m5. 5. Før etablering av boder skal det søkes Plan- og bygningsetaten (PBE) om tillatelse på basis av en plan for hele sameiet. 6. Faktisk etablering av bod skal være frivillig for den enkelte bygning/seksjon selv om boden er godkjent av PBE. 7. Kostnaden for en bod dekkes i sin helhet av seksjonen som disponerer den. Det nedsettes en arbeidsgruppe som får i mandat å komme med konkrete forslag til utforming/ modeller. På basis av dette foreslår hver enkelt bygning plassering og utforming av boder i tråd med dette vedtaket. En samlet plan skal vedtas av et sameiemøte før søknad sendes til PBE.

Vedlegg

7. Oppsummering innspill.pdf

Sak 10

Videre arbeid for garasjegruppa

Forslag fremmet av:
Garasjegruppa

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjegruppa har følgende innspill til styret og årsmøtet:

Garasjegruppa har arbeidet med å få klarlagt mulige alternativer for hvordan parkering kan løses på «garasjetomta». Vi har så langt hatt tre informasjonsmøter, hvor vi har presentert våre vurderinger (informasjon fra møtene ligger ute på Vibbo, under temaet «garasje»). Garasjegruppen er omforent i vurderingen av at det fremover vil bli økt behov for å bruke «garasjetomta» til parkering, fordi parkeringsplasser på kommunal grunn over tid vil bli redusert. Vår vurdering er at dette både gjelder Neptunveien (spesielt forslaget fra Bymiljøetaten om å «rydde opp» for å sikre skoleveien til Engebråten) og Sømveien (fordi dagens trafikksituasjon er minst like farlig som i Neptunveien).

Vi har henvendt oss til en rekke ulike typer entreprenørselskaper for å få inn et noenlunde kvalitetssikret estimat på hva et nytt anlegg vil koste. MA Totalbygg har gjort en grundig beregning som tilsier at et nytt garasjeanlegg med 149 plasser vil ha en kostnadsramme på ca 56,500 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader forbundet med søknad til kommunen, estimert til 1,250 millioner. Samlet kostnad vil derfor være ca 57,750 millioner kroner. En plass vil dermed i snitt koste 388 000. En eksakt kostnad, herunder prisforskjeller mellom henholdsvis plass i lukket garasjeanlegg og i carport, vil bli avklart som en del av søknadsprosessen til kommunen. Det samme gjelder for eventuelt behov for å gjøre ekstra tiltak knyttet til grunnen, overvannshåndtering etc.

Gitt tilslutning fra sameiet om å gå videre i arbeidet så vil vi være nødt til å leie inn profesjonell prosjektkompetanse i utformingen av søknad til kommunen.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser.

Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000.

Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte)."

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak garasjegruppas forslag.

Styret presiserer samtidig at det vil være nødvendig med noe vedlikehold av de eksisterende garasjene frem til et eventuelt vedtak om å etablere et nytt anlegg. Dette dekkes over garasjefondet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser. Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000. Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte).

Vedlegg

8. Tilbud-EGB-2026.03.20-rev.00-Engebraten garasje.pdf

Sak 11

Gubbe- og kjerringpris

Forslag fremmet av:
Ester Nordland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet oppretter en "gubbe- og kjerringpris". Den skal gå til en person som utmerker seg i sameiet. For eksempel ved å være hyggelig og hjelpsom. Prisen kan bestå i en fruktkurv/gavekort eller liknende.

Jeg foreslår at bygningskontaktene oppfordres til å be sameierne om å komme med foreslag til aktuelle kandidater til neste års pris. Og at disse begrunnes.

Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøtet å stemme JA til forslaget. Styret foreslår at prisen heter Engebråtens Ærespris

Forslag til vedtak

Engebråtens Ærespris opprettes.

Sak 12

Engebråtens Ærespris 2026

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet er avhengig av innsats fra beboerne på ulike måter. Noen tar et ansvar eller gjør en innsats utover det vanlige. På initiativ fra en beboer mener styret det er på sin plass å gi anerkjennelse til beboere som bidrar til å gjøre sameiet til et godt sted å bo og være.

Styret vil derfor dele ut en ærepris til en beboer som har på en eller annen måte har utmerket seg som en ekstra viktig ressurs for det sosiale miljøet og måten sameiet fungerer på.

I 2026 foreslår styret hvem som bør får "Engebråtens ærespris", men fremover så mener styret at det er riktig at kandidater nomineres av bygningskontaktene.

Forslag til vedtak

Hvem som får æreprisen for 2026 avsløres på årsmøtet.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til årsmøtet:

- Styreleder for 1 år: Raymond Strand Abrahamsen (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Lars Stefan Hans Jalling (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Erlend Sverdrup, Hesteskoen 6 F (ny)
- Varamedlem for 2 år: Fredrik Støbakk (fortsetter)
- Varamedlem for 2 år: Mats Eide, Hesteskoen 10 D (ny)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Raymond Strand Abrahamsen

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

- Erlend Sverdrup
- Lars Stefan Hans Jalling

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

- Fredrik Støbakk
- Mats Eide

Vedlegg

1. Kontrakt EBS - RSA 2026.pdf

Sak 14

Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Heidi Markhus

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport gir en oversikt over styrets arbeid, økonomi og sentrale saker i perioden 2025–2026.

1. Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Raymond Strand Abrahamsen

Nestleder / styremedlem: Lars Stefan Hans Jalling

Styremedlem: Heidi Markhus

Styremedlem: Morten Halfstad Forsberg

Styremedlem: Karen Elisabeth Hallandvik

Varamedlemmer: Fredrik Støbakk og Øyvind Sandvik

Styret konstituerte seg 22. mai 2025.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter, og i tillegg drøftet og avklart spørsmål gjennom løpende dialog:

oppfølging av drift og vedlikehold

økonomistyring og budsjett

garasjeprosjekt

bod- og lagringsløsninger

HMS og brannsikkerhet

Leverandøravtaler

styrerutiner

Styret har også behandlet løpende henvendelser fra seksjonseiere. Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterselskap, Bygårdsservice AS.

3. Økonomi

Nestleder og styreleder har lagt en betydelig innsats for å både få en bedre økonomisk oversikt og en bedre dialog med OBOS Eiendomsforvaltning, blant annet for å få

bedre struktur i budsjett og regnskap

tydeligere skille mellom drift og lån

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav. Det revisorgodkjente regnskapet ligger vedlagt årsberetningen.

Styret mener at det er viktig å skille ut de inntekter og kostnader som er knyttet til driften av felles funksjoner for å få et godt bilde av sameiets økonomi, og hvordan styret håndterer driften. Det gjenstår fortsatt arbeid for å få dette på plass.

Styret vedtok et driftsbudsjett for 2025 med et forventet underskudd på i overkant av 800 000. Styrets vurdering var at det var mulig å hente inn store deler av underskuddet på å reforhandle avtaler med ulike leverandører, og varslede (men ikke ennå vedtatte) reduksjoner i kommunale avgifter. Styreleder har gjort en

gjennomgang av alle faste avtaler, noe som har gitt reduserte kostnader i størrelsesorden 500-600 000 på årsbasis.

Etter at styret vedtok budsjettet ble det klart at måten budsjettet var satt opp på gjorde at inntektene var høyere enn forutsatt (hverken leie for garasjer eller inntekter fra lading lå inne). Dette gjorde at det budsjetterte underskuddet for 2025 i realiteten var lavere enn hva styret la til grunn.

Det vedtatte budsjettet for 2025 hadde en samlet utgiftsside på 6 442 000. I årsregnskapet som ligger vedlagt innkallingen er det tatt utgangspunkt i en revisjon av budsjettet som ble gjort i løpet av våren/førsommeren 2025, hvor den positive effekten av reforhandlede avtaler er lagt inn. I den reviderte versjonen er de budsjetterte kostnadene 6 005 477.

Når man trekker fra inntekter og utgifter knyttet til lån (som styret ikke kan påvirke) viser det reviderte driftsregnskapet for 2025 viser en samlet inntekt på 6 148 620 (summen av innkrevde felleskostnader, leieinntekter garasjer, ladeinntekter elbil og andre inntekter), og en samlet utgiftsside på 6 245 324, dvs. et underskudd på 96 722. Dersom man ser på de ulike postene så får man følgende bilde:

Forretningsførerhonoraret (altså det vi betaler OBOS) er 29 000 høyere enn budsjettert.

Vi har brukt 225 000 mindre i konsulenthonorar enn budsjettert (dvs. vært nokså forsiktige i å hente ekstern kompetanse).

Vi har brukt 154 000 mindre i vedlikehold av fellesarealer/funksjoner.

Vi har brukt 163 000 mer i forsikringspremie enn budsjettert. Forklaringen her er at avtalen som vi forhandlet frem ble endret kort tid etter at den var inngått. Det er en prioritert sak for styret å få ryddet opp i dette.

Kommunale avgifter var 135 000 lavere enn budsjettert (og i tråd med styrets forventninger når budsjettet ble vedtatt).

Kostnader knyttet til garasjene er 287 000 mer enn budsjettert. Her er det to årsaker: dels tok budsjettet (slik det ble satt opp av OBOS) ikke høyde for de faktiske driftskostnadene, dels at vi har brukt midler til både vedlikehold og innhenting av juridisk kompetanse i forbindelse med garasjeprosjektet. Selv om dette påvirker regnskapet for sameiet negativt, så påfører det ikke sameiet kostnader fordi utgiften dekkes av garasjefondet. (Detaljeringen av hva pengene har blitt brukt til ligger i note 10 i det revisorgodkjente regnskapet.)

Posten "bygningsspesifikk vedlikehold" viser et merforbruk (underskudd) på 443 000. Kostnadene her er ulike tiltak knyttet til den enkelte bygningen, som ikke dekkes av sameiet. Igjen er det slik at selv om dette påvirker regnskapet for sameiet negativt, så påfører det ikke sameiet kostnader fordi utgiften dekkes av vedlikeholdsfondet for respektive bygning.

Vi har brukt mindre penger på energi og fyring enn budsjettert, og 95 000 mindre på andre driftskostnader enn budsjettert.

Oppsummert så har styret hatt en stram økonomistyring. Dersom man ser bort fra merforbruket på de poster som dekkes av vedlikeholdsfond (garasjer og bygningsvise vedlikeholdsfond) og som ikke belastes sameiet så har vi et mindreforbruk på 491 000 for driften av sameiet i 2025.

4. Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført og fulgt opp flere tiltak:

oppmerking og skilting av parkeringsplasser

oppfølging av lekeplass

utbedring av skader

5. HMS og brannsikkerhet

Styret har arbeidet med HMS:

oppfølging av HMS-system

dialog med bygningskontakter

vurdering av tiltak i kjellere

Arbeidet videreføres.

6. Garasjeprosjekt

Garasjegruppen har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av 2025 og 2026 for å avklare forutsetninger og muligheter for et nytt garasjeanlegg. Det har blant annet vært avholdt informasjonsmøter om gruppas vurderinger og mulighet for å gi innspill. De bygninger som er nærmeste naboer til garasjene har fått tilbud om egne informasjonsmøter. Gruppa har også fått et par supplerende vurderinger rundt juridiske forhold. For mer detaljer viser styret til den informasjonen som ligger ute på Vibbo.

7. Boder og lagring

Styret har drøftet ulike løsninger for eksterne boder. Beboere har blitt invitert til å komme med synspunkter, i regi av bygningskontaktene. Det er også aktuelt å se på bruk av fellesarealer i kjellerne på blokkene.

Se også egen sak på årsmøtet.

8. Andre saker

naboforhold

forsikringssaker

mulig oppgradering av gangarealer

9. Avslutning

Sameiet vurderes som godt drevet med stabil økonomi.

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971433809, KLIENTNR. 5934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	5 044 386	4 762 152	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	5 610 303	5 902 585	5 609 000	5 834 422
Garasjer	9	245 200	2 277 486	244 800	244 400
Ladeinntekter elbil		293 111	158 399	235 000	235 000
Andre inntekter	3	6	129 838	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 193 005**	**13 230 459**	**6 088 800**	**6 313 822**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-48 997	-47 296	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-347 511	-335 430	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-25 847	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-16 780	-19 429	-23 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-275 653	-296 695	-246 957	-258 070
Konsulenthonorar		-49 234	-64 667	-275 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-285 578	-1 124 033	-440 000	-665 000
Forsikringer		-873 330	-830 347	-710 000	-795 200
Kommunale avgifter	8	-2 505 173	-2 296 613	-2 640 720	-2 760 588
Garasjer	9	-287 374	-1 476 905	0	-194 400
Ladekostnader EL-bil		-153 198	-121 758	-182 000	-182 000
Bygningsspefisikk vedlikehold	10	-451 515	0	-8 000	-8 000
Energi/fyring	11	-16 322	-8 447	-50 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-352 800	-673 848	-352 800	-363 384
Andre driftskostnader	12	-556 030	-570 202	-652 000	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 245 342**	**-7 890 390**	**-6 005 477**	**-6 404 642**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**4 947 664**	**5 340 070**	**83 323**	**-90 820**
Innbetalt andel fellesgjeld		2 549 013	2 420 711	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 496 676**	**7 760 781**	**83 323**	**-90 820**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	481 772	450 576	247 900	247 900
Finanskostnader	14	-2 521 486	-2 923 816	-2 691 000	-2 187 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 039 714**	**-2 473 240**	**-2 443 100**	**-1 939 100**
ÅRSRESULTAT		**5 456 963**	**5 287 541**	**-2 359 777**	**-2 029 920**
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-295 322	-705 258		
Til vedlikeholdsfond		912 175	671 980		
Til annen egenkapital		4 840 110	5 320 819		

Dokument-ID 09222115557575494964

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971433809, KLIENTNR. 5934

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	657 443	642 720
SUM ANLEGGSMIDLER		**657 443**	**642 720**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		43 660	33 108
Forskuddsbetalte kostnader		62 245	158 007
Andre kortsiktige fordringer	16	42 028	14 429
Driftskonto OBOS-banken		126 435	453 130
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 698	6 898
Sparekonto OBOS-banken		12 221 319	11 566 294
Sparekonto OBOS-banken II (vedlikeholdsfond garasjer)		1 896 542	1 670 295
SUM OMLØPSMIDLER		**14 404 928**	**13 902 161**
SUM EIENDELER		**15 062 371**	**14 544 881**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	-26 590 471	-31 430 579
Vedlikeholdsfond	17	5 240 353	4 623 500
SUM EGENKAPITAL	**18**	**-21 350 118**	**-26 807 081**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	34 508 012	39 579 813
Annen langsiktig gjeld	20	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**35 744 012**	**40 815 813**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		138 331	198 785
Leverandørgjeld		367 336	137 039
Skyldige offentlige avgifter	21	17 964	12 019
Påløpte renter		18 995	25 481
Påløpte avdrag		36 018	0
Energiavregning	22	89 833	127 300
Annen kortsiktig gjeld		0	35 526
SUM KORTSIKTIG GJELD		**668 477**	**536 150**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**15 062 371**	**14 544 881**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2026
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Heidi Markhus

Morten Halfstad Forsberg Karen Elisabeth Hallandvik

Dokument-ID 09222115557575494964

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 573 463
Trappevask	36 840
Lånekostnad I	532 958
Lånekostnad III	1 374 345
Lånekostnad IV	3 128 263
Regulering Lånekostnad I	36 346
Regulering Lånekostnad III	-8 484
Regulering Lånekostnad IV	-19 043
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 654 689**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding reskontro	6
SUM ANDRE INNTEKTER	**6**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-48 997
SUM PERSONALKOSTNADER	**-48 997**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-347 511
SUM STYREHONORAR	**-347 511**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 780
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 780**

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-6 426
Drift/vedlikehold VVS	-25 445
Drift/vedlikehold elektro	-8 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-157 424
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 281
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-38 013
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-1 989
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-285 578**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 783 987
Feie- og tilsynsgebyr	-30 398
Renovasjonsgebyr	-690 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 505 173**

NOTE 9
GARASJER

INNTEKTER GARASJE

Felleskostnader garasje	245 200
SUM INNTEKTER GARASJER	**245 200**

KOSTNADER GARASJER

Snørydding	-7 212
Gressklipping	-7 098
Forsikring	-13 299
Kommunale avgifter	-38 150
Administrasjon	-23 922
Vedlikehold	-85 462
Ekstern bistand	-104 981
Annet	-7 250
SUM KOSTNADER GARASJER	**-287 374**

SUM GARASJER	**-42 174**

NOTE 10
VEDLIKEHOLDSFOND
KOSTNADER

Uttak vedlikeholdsfond 2025	-263 265
Uttak vedlikeholdsfond, faktura 2025, uttak bankkonto 2026	-188 250
SUM UTTAK VEDLIKEHOLDSFOND 2025	**-451 515**

NOTE 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-16 322
SUM ENERGI / FYRING	**-16 322**

NOTE 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 972
Container	-33 078
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-75 808
Annet driftsmateriale	-6 180
Vaktmestertjenester	-113 577
Renhold ved firmaer	-37 488
Snørydding	-112 992
Gressklipping	-111 201
Andre driftskostnader	-35 410
Trykksaker	-504
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 000
Andre kontorkostnader	-4 237
Porto	-175
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 000
Bank- og kortgebyr	-4 933
Øreavrunding	23
Velferdskostnader	-11 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-556 030**

NOTE 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 681
Renter av sparekonto i OBOS-banken	475 001
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509
Andre renteinntekter	2 581
SUM FINANSINNTEKTER	**481 772**

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-106 164
Pantegjeldsrenter	-736 939
Pantegjeldsrenter	-1 676 534
Renter på leverandørgjeld	-1 849
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 521 486**

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2009	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-593 280	
Avskrevet i år	-24 720	
		618 000
Snøfreser		
Tilgang 2025	40 570	
Avskrevet i år	-1 127	
		39 443
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**657 443**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-25 847**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilgode Wattif AS 2025, oppgjort i 2026	30 764
Avregningskonto, adm.lån	11 265
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**42 028**

NOTE 17
ANNEN EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond 1.1.25	4 623 500	
Til vedlikeholdsfond	912 175	
Fra vedlikeholdsfond	-295 322	
Vedlikeholdsfond 31.12.25		5 240 353
Opptjent egenkapital	-31 430 579	
Overført fra årsresultat	4 840 110	
		-26 590 469
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**-21 350 116**

NOTE 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Dokument-ID 09222115557575494964

NOTE 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2008	-11 744 240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 530 615	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	463 141	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	379 114	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	121 530	
		-1 249 840
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2022	-20 238 019	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 527 256	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	628 922	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	7 107 244	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	739 333	
		-10 235 264
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2023	-41 512 654	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 974 449	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 432 686	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	10 396 422	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 686 189	
		-23 022 908
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-34 508 012**

NOTE 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 236 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 236 000**

NOTE 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-12 698
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 266
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-17 964**

NOTE 22
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER 01.06.25-31.12.25

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-203 574
SUM INNTEKTER	**-203 574**

KOSTNADER 01.06.25-31.12.25

Strøm	113 741
SUM KOSTNADER	**113 741**

SUM ENERGIAVREGNING	**-89 833**

Beboerne har fått sine avregninger for perioden 01.06.24-31.05.25.

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.

Dokument-ID 09222115557575494964

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 avviklet.

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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0DKWD-84V3M-Q5FXY-BELEL-AB7IG-1ICHG

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Styrets årsrapport 2025–2026
Engebråten Boligsameie

Styrets årsrapport gir en oversikt over styrets arbeid, økonomi og sentrale saker i perioden 2025–2026.

1. Styrets sammensetning

Etter årsmøtet i 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

- Styreleder: Raymond Strand Abrahamsen
- Nestleder / styremedlem: Lars Stefan Hans Jalling
- Styremedlem: Heidi Markhus
- Styremedlem: Morten Halfstad Forsberg
- Styremedlem: Karen Elisabeth Hallandvik
- Varamedlemmer: Fredrik Støbakk og Øyvind Sandvik

Styret konstituerte seg 22. mai 2025.

2. Styrets arbeid

Styret har hatt 10 styremøter, og i tillegg drøftet og avklart spørsmål gjennom løpende dialog:

- oppfølging av drift og vedlikehold
- økonomistyring og budsjett
- garasjeprosjekt
- bod- og lagringsløsninger
- HMS og brannsikkerhet
- Leverandøravtaler
- styrerutiner

Styret har også behandlet løpende henvendelser fra seksjonseiere. Styret har inngått avtale med et nytt vaktmesterselskap, Bygårdsservice AS.

3. Økonomi

Nestleder og styreleder har lagt en betydelig innsats for å både få en bedre økonomisk oversikt og en bedre dialog med OBOS Eiendomsforvaltning, blant annet for å få

- bedre struktur i budsjett og regnskap
- tydeligere skille mellom drift og lån

Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav. Det revisorgodkjente regnskapet ligger vedlagt årsberetningen.

Styret mener at det er viktig å skille ut de inntekter og kostnader som er knyttet til driften av *felles funksjoner* for å få et godt bilde av sameiets økonomi, og hvordan styret håndterer driften. Det gjenstår fortsatt arbeid for å få dette på plass.

Styret vedtok et driftsbudsjett for 2025 med et forventet underskudd på i overkant av 800 000. Styrets vurdering var at det var mulig å hente inn store deler av underskuddet på å reforhandle avtaler med ulike leverandører, og varslede (men ikke ennå vedtatte) reduksjoner i kommunale avgifter. Styreleder har gjort en gjennomgang av alle faste avtaler, noe som har gitt reduserte kostnader i størrelsesorden 500-600 000 på årsbasis.

Etter at styret vedtok budsjettet ble det klart at måten budsjettet var satt opp på gjorde at inntektene var høyere enn forutsatt (hverken leie for garasjer eller inntekter fra lading lå inne). Dette gjorde at det budsjetterte underskuddet for 2025 i realiteten var lavere enn hva styret la til grunn.

Det *vedtatte* budsjettet for 2025 hadde en samlet utgiftsside på 6 442 000. I årsregnskapet som ligger vedlagt innkallingen er det tatt utgangspunkt i en *revisjon* av budsjettet som ble gjort i løpet av våren/førsommeren 2025, hvor den positive effekten av reforhandlede avtaler er lagt inn. I den reviderte versjonen er de budsjetterte kostnadene 6 005 477.

Når man trekker fra inntekter og utgifter knyttet til lån (som styret ikke kan påvirke) viser det reviderte *driftsregnskapet* for 2025 viser en samlet inntekt på 6 148 620 (summen av innkrevde felleskostnader, leieinntekter garasjer, ladeinntekter elbil og andre inntekter), og en samlet utgiftsside på 6 245 324, dvs. et underskudd på 96 722. Dersom man ser på de ulike postene så får man følgende bilde:

- Forretningsførerhonoraret (altså det vi betaler OBOS) er 29 000 høyere enn budsjettert.
- Vi har brukt 225 000 mindre i konsulenthonorar enn budsjettert (dvs. vært nokså forsiktige i å hente ekstern kompetanse).
- Vi har brukt 154 000 mindre i vedlikehold av fellesarealer/funksjoner.
- Vi har brukt 163 000 mer i forsikringspremie enn budsjettert. Forklaringen her er at avtalen som vi forhandlet frem ble endret kort tid etter at den var inngått. Det er en prioritert sak for styret å få ryddet opp i dette.

- Kommunale avgifter var 135 000 lavere enn budsjettert (og i tråd med styrets forventninger når budsjettet ble vedtatt).
- Kostnader knyttet til garasjene er 287 000 mer enn budsjettert. Her er det to årsaker: dels tok budsjettet (slik det ble satt opp av OBOS) ikke høyde for de faktiske driftskostnadene, dels at vi har brukt midler til både vedlikehold og innhenting av juridisk kompetanse i forbindelse med garasjeprosjektet. Selv om dette påvirker regnskapet for *sameiet* negativt, så påfører det ikke *sameiet* kostnader fordi utgiften dekkes av garasjefondet. (Detaljeringen av hva pengene har blitt brukt til ligger i note 10 i det revisorgodkjente regnskapet.)
- Posten "bygningsspesifikk vedlikehold" viser et merforbruk (underskudd) på 443 000. Kostnadene her er ulike tiltak knyttet til den enkelte bygningen, som ikke dekkes av sameiet. Igjen er det slik at selv om dette påvirker regnskapet for *sameiet* negativt, så påfører det ikke *sameiet* kostnader fordi utgiften dekkes av vedlikeholdsfondet for respektive bygning.
- Vi har brukt mindre penger på energi og fyring enn budsjettert, og 95 000 mindre på andre driftskostnader enn budsjettert.

Oppsummert så har styret hatt en stram økonomistyring. Dersom man ser bort fra merforbruket på de poster som dekkes av vedlikeholdsfond (garasjer og bygningsvise vedlikeholdsfond) og som ikke belastes *sameiet* så har vi et mindreforbruk på 491 000 for driften av sameiet i 2025.

4. Drift og vedlikehold

Styret har gjennomført og fulgt opp flere tiltak:

- oppmerking og skilting av parkeringsplasser
- oppfølging av lekeplass
- utbedring av skader

5. HMS og brannsikkerhet

Styret har arbeidet med HMS:

- oppfølging av HMS-system
- dialog med bygningskontakter
- vurdering av tiltak i kjellere

Arbeidet videreføres.

6. Garasjeprosjekt

Garasjegruppen har lagt ned et betydelig arbeid i løpet av 2025 og 2026 for å avklare forutsetninger og muligheter for et nytt garasjeanlegg. Det har blant annet vært avholdt informasjonsmøter om gruppas vurderinger og mulighet for å gi innspill. De bygninger som er nærmeste naboer til garasjene har fått tilbud om egne informasjonsmøter. Gruppa har også fått et par supplerende vurderinger rundt juridiske forhold. For mer detaljer viser styret til den informasjonen som ligger ute på Vibbo.

7. Boder og lagring

Styret har drøftet ulike løsninger for eksterne boder. Beboere har blitt invitert til å komme med synspunkter, i regi av bygningskontaktene. Det er også aktuelt å se på bruk av fellesarealer i kjellerne på blokkene.

Se også egen sak på årsmøtet.

8. Andre saker

- naboforhold
- forsikringssaker
- mulig oppgradering av gangarealer

9. Avslutning

Sameiet vurderes som godt drevet med stabil økonomi.

	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Regnskap 2025	*Differanse budsjett - regnskap 2025*	*Resultat 2025 utenom vedlikeholdsfond*	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	5 902 585	5 609 000	5 610 303	*1 303*	*5 610 303*	5 834 422
Garasjer	2 277 486	244 800	245 200	*400*	*245 200*	244 400
Ladeinntekter elbil	158 399	235 000	293 111	*58 111*	*293 111*	235 000
Andre inntekter	129 838	0	6	*6*	*6*	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	**8 468 308**	**6 088 800**	**6 148 620**	***59 820***	***6 148 620***	**6 313 822**
Personalkostnader	-47 296	-50 000	-48 997	*1 003*	*1 003*	-50 000
Styrehonorar	-335 430	-350 000	-347 511	*2 489*	*2 489*	-350 000
Avskrivninger	-24 720	-25 000	-25 847	*-847*	*-847*	-25 000
Revisjonshonorar	-19 429	-23 000	-16 780	*6 220*	*6 220*	-25 000
Forretningsførerhonorar	-296 695	-246 957	-275 653	*-28 696*	*-28 696*	-258 070
Konsulenthonorar	-64 667	-275 000	-49 234	*225 766*	*225 766*	-150 000
Drift og vedlikehold	-1 124 033	-440 000	-285 578	*154 422*	*154 422*	-665 000
Forsikringer	-830 347	-710 000	-873 330	*-163 330*	*-163 330*	-795 200
Kommunale avgifter	-2 296 613	-2 640 720	-2 505 173	*135 547*	*135 547*	-2 760 588
Garasjer	-1 476 905	0	-287 374	*-287 374*	*0*	-194 400
Ladekostnader EL-bil	-121 758	-182 000	-153 198	*28 802*	*28 802*	-182 000
Andre anlegg	0	-8 000	-451 515	*-443 515*	*0*	-8 000
Energi/fyring	-8 447	-50 000	-16 322	*33 678*	*33 678*	-25 000
TV-anlegg/bredbånd	-673 848	-352 800	-352 800	*0*	*0*	-363 384
Andre driftskostnader	-570 202	-652 000	-556 030	*95 970*	*95 970*	-553 000
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-7 890 390**	**-6 005 477**	**-6 245 342**	***-239 865***	***491 024***	**-6 404 642**
DRIFTSRESULTAT	**577 918**	**83 323**	**-96 722**			**-90 820**

VEDLIKEHOLDSFOND (Sparekonto i OBOS-banken, regnskapskonto 1930, konto

	Brøk 100	Fond 31.12.2025	Innskudd 2025	Uttak 2025	Renter 2025
Hesteskoen 1	1,6	149 942,45	8 914,81	32 086,63	2 799,42
Hesteskoen 2	9,7	584 505,03	54 046,06		16 971,51
Hesteskoen 3	1,6	42 010,45	8 914,81		2 799,42
Hesteskoen 4	6,7	136 619,33	37 330,78		11 722,59
Hesteskoen 5	4,4	297 525,93	24 515,74		7 698,42
Hesteskoen 6	5,6	76 101,90	31 201,85	7 375,00	9 797,98
Hesteskoen 8	4,5	152 114,13	25 072,91		7 873,38
Hesteskoen 9	9,7	570 857,93	54 046,06	2 949,52	16 971,51
Hesteskoen 10	5	65 951,55	27 858,79		8 748,20
Hesteskoen 12	5,6	561 413,23	31 201,85	623,20	9 797,98
Hesteskoen 14	1,6	191 475,45	8 914,81		2 799,42
Hesteskoen 16	1,6	21 104,50	8 914,81		2 799,42
Neptunveien 17	7	142 963,51	39 002,31		12 247,48
Neptunveien 19	1,6	91 650,95	8 914,81		2 799,42
Neptunveien 21	1,6	93 105,64	8 914,81	32 051,25	2 799,42
Neptunveien 23	9,7	704 525,92	54 046,06	3 435,00	16 971,51
Neptunveien 25	11	387 643,31	61 289,35		19 246,04
Sømveien 31	4,5	349 858,24	25 072,91	184 744,06	7 873,38
Sømveien 33	7	152 108,63	39 002,31		12 247,48
Sum	**100**	**4 771 478,05**	**557 175,88**	**263 264,66**	**174 964,00**

nr 9820.17.20427)

Fond 31.12.2025
129 570,06
655 522,59
53 724,69
185 672,70
329 740,09
109 726,73
185 060,42
638 925,97
102 558,54
601 789,86
203 189,69
32 818,74
194 213,30
103 365,19
72 768,63
772 108,48
468 178,70
198 060,47
203 358,42
5 240 353,27



Avtale vaktmestertjenester levert til

Engebråten Boligsameie

Org nr: 971 433 809

utført av Bygårdsservice AS

Org nr 914 355 354

Oppdragsadresse:

Sømveien 31 – 33

Hesteskoen 2 – 16

Hesteskoen 1 – 9

Neptunveien 17 – 25

0493 Oslo

1

Utarbeidet av:

Bygårdsservice AS Stålfjæra 17, 0975 Oslo den 8.10.2025

Bygårdsservice AS

2025

Oppgavebeskrivelse:

Organisering og kompetanse:

Boligsameie får en fast vaktmester å forholde seg til som får ansvaret for koordinering av oppgaver og kommunikasjon med styret. Denne personen vil være tilgjengelig mandag-fredag 08.00-1600.

Vaktmesteren vil gå en fast runde en gang pr uke der han vil utføre alle faste gjøremål samt rapportere til styret om noen utbedringsbehov melder seg.

Innkjøp av eksterne og tilleggstjenester vil kun bli utført etter avtale med styret.

Kommunikasjon og rapportering:

Våre vaktmestere har alle tilgang til e-post samt utstyrt med mobiltelefon så dette blir ingen merkostnad for boligsameie.

Vi vil kontinuerlig komme med innspill til forbedringer og forslag på effektivisering dersom vi oppdager at noe gjøres tungvint.

Ukentlig rapport over utførte oppgaver kan sendes styret gjennom Lettstyrt portalen dersom ønskelig.

Ukentlige oppgaver:

Rydde og holde orden i og rundt søppelcontainere.

Vaktmester skal ta en runde og fjerne sjenerende søppel på eiendommen, det gjelder på biloppstillingsplasser, gårdsplasser, kjøreveier, gangveier, plenareal, beplantning og inngangsparti.

Ting som hensettes på fellesareal settes på avtalt sted med styret og kjøres bort ved behov mot tillegg.

Samtlige av lyspærer/lysrør/tennere/sikringer skal sjekkes. Vaktmester skal også sørge for at det er nok lysmaterielt tilgjengelig.

Sjekke over bygninger og fellesarealer og sende skriftlig rapport til styret dersom noe oppdages.

Vaktmester gjør dem nødvendige tiltak dersom noe er hast ved f.eks. vannlekkasje, innbrudd ol.

2 Feiing av inngangsparti ved behov samt punktvis dersom knust glass oppdages på fellesarealene.

Vaktmester skal sørge for at rømningsveiene er frie og visuelt se til at håndslukkerne er intakt.

Visuell kontroll av alle vannrør og kraner som ligger åpent i kjellere.

Vaktmester skal utføre småreparasjoner som justering av dørpumper, smøring av dører, skifting av kranpakninger i fellesareal. Arbeid utover dette kan utføres som regningsarbeid etter nærmere avtale.

Låskasser, hengsler, sluttstykker og håndtak smøres ved behov med riktig type olje/fett.

Dersom vaktmester oppdager eller får kjennskap til uregelmessigheter i borettslaget, skal dette omgående rapporteres til styret og fortrinnsvis styreleder.

Vannkraner utsatt for frost, stenges og tappes for vann på høsten. Kraner i kummer, må stenges på høst og åpnes på våren. Det samme gjelder kraner på blokkene.

3 blokker med flatt tak, rengjøring av sluk, samt kontroll av tak og beslag, utføres vår og høst. Reparasjon av tak, skulle det oppdages noe, faktureres etter medgått tid/avtale.

Visuell kontroll av 3 tekniske rom (ett i hver blokk) med varmtvannsberedere.

Vintertjenester:

Maskinell brøyting av innkjørsel og stikkveier med hjullaster/traktor/fres på samtlige snøfall som overstiger 5 cm samme dag inkludert helger og helligdager.

Kun en brøyting pr døgn.

Maskinell strøing ved isete dekke samt ved henvendelse fra styret.

Asfalterte arealer feies på våren før 17. mai.
Grus blåses ut fra plener og inngangspartier i forkant av feiingen.

Grønttjenester:

Alle plener på borettslagets eiendom klippes ca hver 10. dag i snitt.
Kantklipp ca hvert 3.klipp.

Opsjon: utføres på bestilling fra styret.

Vask av rest-og papp avfallsdunker uten avtale kr 387 + mva pr dunk

Ved inngåelse av avtale med 4 vask i året kr 279 + mva pr dunk.

Bygårdsservice AS

2025

Pris vaktmester: kr 7 100 + mva pr mnd

Pris vintertjenester: kr 11 250 + mva pr mnd

Pris grønttjenester: kr 7 500 + mva pr mnd

Totalt kr 25 850 + mva pr mnd

Oppsop fra uteareal leveres til deponi og faktureres pr tonn.

Gammel asfalt som løsner under brøyting erstattes ikke.

Det må regnes med striper i underlaget ettersom brøyteskjæret er i stål.

Vinter sesongen varer fra 1.11-15.4, gressklipping fra 1.5 – 15.10

Responstid kan være noe lenger før 15.11, da maskinpark ikke er i vinterberedskap.

Vi er å treffe alle hverdager i tidsrommet 08.00-16.00.

Vi har 24 timers døgnvakt. Utrykninger faktureres etter gjeldene takster.

Avtalen løper til en av partene sier den opp med 6 mnd. gjensidig oppsigelsestid.

Avtalen reguleres årlig etter Statistisk Sentralbyrås kostnadsindeks for drift og vedlikehold av veier, lokale lønnsforhandlinger, lokale lover og forskrifter (f. eks bompenger, piggdekkavgift etc). Reguleringen tar utgangspunkt i indeksen ved kontraktsinngåelsen.

Oppstart:

Vinter 1.11.2025
Vaktmester 1.1.2026
Grønt 1.1.2026

.....
Jon-Arild Andreassen
Bygårdsservice AS

.....
Styreleder
Engebråten Boligsameie

4

.....
Styremedlem
Engebråten Boligsameie

Vedlegg: Overordnede innspill fra bygningsmøter om bodbehov

1. Behovet for utvendige boder er reelt – men varierer betydelig mellom bygninger og seksjoner

Det er bred enighet om at noen beboere har et klart behov for utvendig bod, særlig knyttet til sykler, dekk, ski, barnevogner og hageutstyr. Samtidig understrekes det flere steder at behovet ikke er likt fordelt, verken mellom bygninger eller internt i samme bygning. Flere påpeker at behovet blir vesentlig større dersom eksisterende garasjer eller garasjeboder rives.
(H3, H6, H10, H8, N17, S31, S33, H1, H12)

2. Etablering av boder i åpne felles grøntområder er gjennomgående lite ønsket

Et tydelig fellestrekk er motstand mot frittstående boder plassert midt i åpne fellesarealer og plen. Dette beskrives som visuelt skjemmende og som en reduksjon av kvaliteten på felles uteområder som brukes til lek, opphold og sosiale aktiviteter.
(H3, N23, H2, H9, H6, S33, H5)

3. Plassering bør i størst mulig grad skje på arealer man selv disponerer, eller i randsoner

Mange peker på at boder bør plasseres i tilknytning til egen seksjon eller bygning, for eksempel på inngangssiden eller innenfor egen hage/hekkeavgrensning. Alternativt foreslås plassering i mindre brukte deler av tomta, i randsoner eller langs eksisterende tekniske strukturer.
Samtidig er det tydelig at plassering i fellesarealer forutsettes å være knyttet til den bygningen som har behov, og ikke på bekostning av andre bygningers nærområder.
(H5, H3, H6, N17, S31, S33, H1, N23, H12)

4. Løsninger bør være frivillige og tilpasset ulikt behov

Flere bygninger fremhever at bod ikke bør være en kollektiv plikt, men et tilbud til dem som faktisk har behov. Det uttrykkes skepsis til løsninger der alle må «ta sin del» av fellesarealene, uavhengig av eget behov.
(H3, H6, H10, H8, H12)

5. Det er behov for avklaringer om rettigheter, eierskap og konsekvenser

Det etterlyses tydelige avklaringer før beslutning tas, blant annet om bod er en rettighet eller et tilbud, hvem som eventuelt har krav på bod, eierskap, samt konsekvenser for søknadsplikt, brannkrav og fremdrift i garasjeprosjektet.
(H3, H6, N17)

6. Estetikk og helhetlig uttrykk er viktig

Mange understreker at eventuelle boder må ha god utforming og et helhetlig estetisk uttrykk, enten på tvers av sameiet eller innenfor den enkelte bygning. Samtidig fremgår det at god estetikk ikke alene er tilstrekkelig dersom plasseringen oppleves som uheldig.
(H6, N17, S31, S33, H12)

7. Egen bod prioriteres ofte høyere enn fellesløsninger – men begge vurderes

Der det er behov for lagring, er lukket, privat bod ofte førsteprioritet. Samtidig er flere åpne for fellesløsninger som supplement, særlig for sykler, men det pekes på at slike løsninger kan bli arealkrevende.
(S31, N17, H6, H12)

8. Størrelse: minimumsløsninger aksepteres, men flere ønsker noe større boder

Der størrelse omtales konkret, fremstår ca. 4 m² som et minimum, mens flere ser for seg 5–6 m² som mer funksjonelt dersom det er mulig.
(N17, H6, H12)

9. Profesjonell gjennomføring foretrekkes fremfor dugnad

Der gjennomføring omtales, er det tydelig preferanse for profesjonell utførelse, for å sikre kvalitet, varighet og et helhetlig uttrykk.
(N17, H6, S31)

MA totalbygg as

Estimat Engebråten garasje rev.00

Kristian Brende

20.03.2026

Viser til hyggelig kontakt, og sender som avtalt estimat på Engebråten garasje i Oslo.

Påslag og regningsarbeider

Påslag UE og materialer 12%, Rigg og drift 12%,
Timerater: Håndverker: 765kr/t; Formann: 895kr/t; Admin: 1350kr/t;

Fakturering

Hver 14 dager. Forfalt 28 dager

Navn	Sum eks mva.
1. RIGG OG DRIFT, PROSJKTERING, ØKONOMII	
10. Felleskostnader generelt	448 000,00
11. Rigging osv.	89 600,00
12. Drift av byggeplass	2 058 560,00
13. Entreprise- administrasjon	2 872 800,00
14. Prosjektering-kontroll og dok.	235 200,00
16. Kapitalytelser	151 760,00
18. Hjelpearb. for tekn. inst	196 000,00
19. Andre felleskostnader	236 320,00
2. BYGNING	
20. Bygning generelt	935 200,00
21. Grunn og fundamenter	6 602 678,38
22. Bæresystemer	3 910 037,60
23. Yttervegger	3 528 715,71
24. Innervegger	1 418 721,61
25. Dekker	9 093 926,16
26. Yttertak	3 773 079,60
28. Trapper, balkonger, m.m.	544 320,00
3. VVS	
30. VVS-installasjoner, generelt	2 800 000,00
36. Luftbehandling	168 000,00
4. ELKRAFT	
40. Elkraft, generelt	2 609 600,00
6. ANDRE INSTALLASJONER	
62. Person og varetransport	392 000,00
8. GENERELLE KOSTNADER	
81. Prosjektering tidlig fase	1 480 080,00
82. Prosjektering	1 704 640,00
Sum (eks. mva.):	45 249 239,06
Mva.:	11 312 309,77
Sum (inkl. mva.):	**56 561 548,83**

Forutsetninger og forbeholder

01. Tilbudet er basert på tilsendt dokumentasjon og NS 8407. Kontrakten er forutsatt gjennomført i samspillsform.
02. Medtatt kun arbeider innenfor tomteområdet/ tegnet bygg. Nødvendig arbeider utenfor ikke medtatt da dette blir bl.a. påvirket av avstand til fjell og evt sikringstiltak som spunting eller peling, dette vurderes ved RIG prosjektering.
03. Problemstillinger rundt trafo samt evt annen tekniske føringer på tomten er ikke vurdert.
04. BH står ansvarlig for å stille til rådighet nødvendig riggplass og tilstrekkelig strøm og vann og avløp for rigg og utførelse av prosjektet.
05. Oppmåling, stikning og all nødvendig prosjektering for gjennomføring av et komplett og funksjonelt garasjeanlegg i henhold til gjeldende krav er inkludert i tilbudet.
06. Drenering og isolasjon av betongvegger mot terreng er medtatt (EPS 100 mm og knotteplast).
07. Betongvegger priset med armeringsmengde ca. 100 kg/m³, betongkvalitet B35 M60, eksponeringsklasse XF4. Yttervegger t=240mm, innervegger 200mm;
08. Spunting eller peling er ikke medtatt, dette vurderes ved RIG prosjektering;
09. Asfaltering i U0-etasje er medtatt. Kjørebart dekker utføres av HD og påstøp med fall med dilatasjoner.
10. Varmforsinket stålkonstruksjon, ikke vurdert iht. brannmotstand; dette revideres eventuelt etter RIBr-prosjektering.
11. Tak over parkeringspalsser utføres av TRP med sedumoppbygning samt ca. 100 mm eps på topp og membran mot kondens.
12. Skillevegg mellom garasje- og bodsoner utføres i betong. Vegger i bodsoner leveres som nettingvegger, type TROAX eller tilsvarende.
13. Løfteplattform i trappeoppgang er medtatt.
14. Maling eller sprøytemaling er ikke medtatt i tilbudet.
15. Vinterarbeider (snørydding m.m.) faktureres som regningsarbeid med timesats kr 765,-.
16. Ved levering av betong i perioden 01. oktober – 30. april tilkommer vintertillegg på kr 75,- pr. m³.
17. Waterstop eller injeksjonsslange er ikke medtatt i tilbudet.
18. MAE forbeholder seg retten til å justere tilbudte priser dersom endelig prosjektering eller endringer i prosjekteringsgrunnlaget medfører avvik fra forutsetningene i tilbudet.
19. Tilbudet forutsetter arbeidstid kl. 07:00–18:00 (mandag–fredag) samt kontinuerlig fremdrift uten unødige opphold.
20. Kontrakten er gjenstand for indeksregulering i henhold til gjeldende indeks for bygg- og anleggsbransjen. Det presiseres imidlertid at prisene på enkelte materialer kan utvikle seg vesentlig annerledes enn det som følger av indeksreguleringen, blant annet som følge av den nåværende geopolitiske situasjonen og uforutsigbare forhold i råvare-, transport- og leveransemarkedet. I slike tilfeller forbeholder vi oss retten til særskilt regulering av prisene for disse materialene basert på dokumenterte markedspriser.
21. Vedståelsesfrist: 30 kalenderdager.

Med vennlig hilsen
MA totalbygg as
Org.nr.: 990 250 448
Terningbekk 4, 0272 Oslo
sebastian@matotalbygg.no

Prosjektleder/kalkulasjonsleder
Sebastian Olszewski

Prosjektsjef
Lasse Meuche

Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond S. Abrahamsen

Raymond S. Abrahamsen (RA) har fungert som styreleder i Engebråten Boligsameie (EBS) siden årsmøtet 2021. Denne avtalen erstatter tidligere avtaler, med virkning fra årsmøtet 29. april 2026.

Avtalens varighet

EBS leier inn RA i rollen som styreleder for EBS i perioden fra årsmøtet 2026 til årsmøtet 2027.

Avtalens omfang og pris

Med utgangspunkt i gjeldende avtale er omfanget på RA tidsbruk estimert til ca. 350 timer på årsbasis. Prisen for innleie av RA er satt til 235.200. I tillegg kommer arbeidsgiver avgift med 33.163,20.

EBS forutsetter at RAs øvrige engasjement utenfor avtalen med EBS ikke negativt påvirker RAs innsats som styreleder i EBS.

RAs oppgaver i avtaleperioden

RA forventes å sikre en forsvarlig drift av sameiet, og ivareta oppgaver som naturlig faller inn under en styreleders ansvar (se vedlegg).

I tillegg skal RA sikre følgende:

1. Dokumentarkivet skal oppdateres med (men ikke begrenset

a) Oversikt over søknader fra beboere (fortrinnsvis med undermapper fordelt på type søknader) fra de siste fem år

2. Epostarkiv skal

a) Sorteres i tråd med strukturen på dokumentarkivet (se vedlegg) b)Henvendelser fra beboere, og styrets besvarelser på disse, sorteres/arkiveres i undermapper

3. Etablere og vedlikeholde/oppdatere logg over aktiviteter og tiltak som styret gjør

4. Sende ut innkalling og forslag til dagsorden til styremøter minimum én uke før møtedato

5. Foreslå forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
6. Henvendelser fra beboere må være svart ut innen tre virkedager
7. Sikre fremdrift i rehabilitering av kjellere i blokkene
8. Sikre at det til årsmøtet 2027 finnes en oppdatert oversikt over vedlikeholdsbehov og -planer for sameiet
9. Etablere/videreutvikle beskrivelse av rutiner for ulike funksjoner i styret slik at nye styremedlemmer (eller de som vurderer å stille) raskt får et overblikk over oppgaver, ansvar og forventninger
10. OBOS forslag til regnskap 2026 og budsjett for 2027 må gås kritisk gjennom, i god tid før disse må godkjennes av styret.
11. Aktivt følge opp skoleprosjektet, herunder administrative eller politiske vedtak med konsekvens for sameiet
12. Sikre fremdrift i prosjekter eller tiltak vedtatt eller drøftet på årsmøtet.
13. Sikre rekruttering til styret

Oslo, 23. mars 2026

Lasse Jalling Morten Forsberg Heidi Markhus Karen Hallandvik

Vedlegg (hentet fra oversikt over løpende oppgaver levert av RA)

Styreleders løpende oppgaver

- Det overordnet ansvar for driften av boligselskapet
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte
- Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Konflikthåndtering internt i styret og mellom beboere
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) er inhabile i beslutningssaker
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) bryter taushetsplikten
- Representere boligselskapet utad

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26
Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn:** ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971433809
Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Engebråten Skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 56
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

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:**
> Camilla Skui 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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kristian Brende og Bengt Karlsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

Styrets innstilling
Budsjett og regnskap for 2025 er satt opp av OBOS og følger det oppsett som revisjonslov og OBOS egne rutiner stiller som krav.

Styret har i et eget vedlegg redegjort for vår forståelse av det økonomiske siden av driften av sameiet i 2025. Styret innstiller på at det revisorgodkjente regnskapet godkjennes.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt. Styret orienterte om sitt arbeid og regnskapet. Det ble deretter åpnet for spørsmål.**

6. Fastsettelse av honorarer

Den samlede rammen til styregodtgjørelse ble i 2022 økt fra 200 000 til 350 000, som blant annet var begrunnet i rekruttering av en ekstern styreleder. Styret foreslår å øke den samlede rammen for kommende periode (2026-2027) med 40.000,-. Se egen sak. Det vil fortsatt være årsmøtet som i ettertid godkjenner den faktiske godtgjøringen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for perioden 2025-2026 settes til 350 000 (inkl. godtgjøring til ekstern styreleder, eksklusive arbeidsgiveravgift).
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Økning av honorar fra perioden 2026-2027

For kommende periode foreslås det med dette å øke rammen på styrehonoraret med 40.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet beslutter at styrehonorar for neste periode (26727) økes med 40.000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Ekstraordinært styrehonorar

Ekstraordinær innsats for fellesskapet

Styret foreslår også at det for inneværende år tildeles noe mer midler enn budsjettert. Disse skal øremerkes Lasse Jalling.

Lasse er en primus motor i styret og har over flere år lagt ned mye mer arbeid enn det man skal kunne forvente av et ordinært styremedlem. Han har gjort et stort arbeid med å få orden på sameiets økonomi, både ved faktiske besparelser samt bedre systemer for oversikt over budsjett/driftsmidler/lån. I tillegg gjør han på eget initiativ mye ekstraarbeid for oppgraderinger, vedlikehold, oversikter og kartlegginger, løpende dialog med beboere og oppdrakstakere mm.

Dette arbeidet gjør jobben for fremtidige styrer betraktelige enklere, og kommer dessuten hele fellesskapet til gode. For dette mener øvrige styremedlemmer at han bør få en påskjønnelse à kr. 25 000 ekstra.

For øvrig fordeles styrehonoraret som budsjettert og vedtatt ved årsmøtet i 2025.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet beslutter å øke styrehonorar for inneværende styreperiode med kr. 25.000.,-.

✓ Vedtatt.

9. Videre håndtering av spørsmål om utvendige boder i sameiet

Bakgrunn

Styret har bedt om skriftlige innspill fra sameiet om behov, plassering og utforming av eventuelle utvendige boder. Innspillene viser både felles hovedtrekk og tydelige nyanser mellom bygningene.

Kort oppsummering av innspill (se også vedlegg)

Tilbakemeldingene tyder på at det finnes et reelt behov for eksterne bod (lagring) i deler av sameiet, særlig i lys av mulig bortfall av lagring i garasjer (som en konsekvens av eventuell etablering av et nytt garasjeanlegg, jamfør også sak 7). Samtidig fremgår det tydelig at behovet varierer, og at løsninger må tilpasses lokale forhold.

Det er bred enighet om at åpne felles grøntarealer bør skjermes, og at boder i hovedsak bør plasseres på arealer knyttet til den bygningen som har behov. Flere bygninger understreker at bod bør være et frivillig tilbud, ikke en kollektiv plikt.

Videre etterlyses avklaringer knyttet til rettigheter, eierskap, regelverk og gjennomføring før eventuelle beslutninger fattes.

Styrets vurdering

Styret mener rent prinsipielt at hver seksjon må forholde seg til mulighetene for lagring som var for seksjonen på tidspunktet for kjøp. Dersom en seksjon for eksempel velger å gjøre om kjellerarealer fra bod/oppbevaring til oppholdsrom kan man ikke automatisk forvente at det er greit å ta i bruk fellesarealer for oppbevaring og lagring. Samtidig endrer behov seg over tid. For eksempel er dagens sykler ofte dyrere og større enn før. Styret mener derfor at det er klokt å vurdere hvordan eksterne boder på fellesarealer kan realiseres, uten at dette påvirker andre seksjoner negativt i betydelig grad. Styret får også med jevne mellomrom henvendelser fra beboere med ønske om å etablere bod for lagring på sameiets fellesarealer. Det har vært noe ulik praksis i håndteringen av dette mellom ulike styrer. Derfor et det viktig å få noen tydelige prinsipper på plass.

Styrets vurdering er at en eventuell etablering av eksterne boder på fellesarealer krever et prinsippvedtak på årsmøtet (ja eller nei). Et slikt vedtak bør også definere noen prinsipper for en eventuell etablering av boder. Styret mener at en forutsetning for å tillate boder på fellesarealer er at det finnes en helhetlig plan, og at denne er godkjent av Plan- og bygningsetaten, slik at alle seksjoner stiller likt med tanke på muligheten for å etablere en bod. Etter en godkjenning fra PBE må bygging av bod begynne innen 3 år.

Gitt at sameiet fatter et prinsippvedtak om at det skal tillates boder på fellesareal mener styret at beslutningen om hvorvidt det skal etableres eksterne boder i tilknytning til respektive bygning bør avgjøres av seksjonene i respektive bygningen, samtidig som det ikke skal være noen plikt for enkeltseksjoner å faktisk etablere en bod.

Forslag til vedtak:
✗ Ikke vedtatt. 20 stemmer for, og 28 stemmer mot. Forslaget falt.

10. Videre arbeid for garasjegruppa

Fremmet av: Garasjegruppa

Garasjegruppa har følgende innspill til styret og årsmøtet:

Garasjegruppa har arbeidet med å få klarlagt mulige alternativer for hvordan parkering kan løses på «garasjetomta». Vi har så langt hatt tre informasjonsmøter, hvor vi har presentert våre vurderinger (informasjon fra møtene ligger ute på Vibbo, under temaet «garasje»). Garasjegruppen er omforent i vurderingen av at det fremover vil bli økt behov for å bruke «garasjetomta» til parkering, fordi parkeringsplasser på kommunal grunn over tid vil bli redusert. Vår vurdering er at dette både gjelder Neptunveien (spesielt forslaget fra Bymiljøetaten om å «rydde opp» for å sikre skoleveien til Engebråten) og Sømveien (fordi dagens trafikksituasjon er minst like farlig som i Neptunveien).

Vi har henvendt oss til en rekke ulike typer entreprenørselskaper for å få inn et noenlunde kvalitetssikret estimat på hva et nytt anlegg vil koste. MA Totalbygg har gjort en grundig beregning som tilsier at et nytt garasjeanlegg med 149 plasser vil ha en kostnadsramme på ca 56,500 millioner kroner. I tillegg kommer kostnader forbundet med søknad til kommunen, estimert til 1,250 millioner. Samlet kostnad vil derfor være ca 57,750 millioner kroner. En plass vil dermed i snitt koste 388 000. En eksakt kostnad, herunder prisforskjeller mellom henholdsvis plass i lukket garasjeanlegg og i carport, vil bli avklart som en del av søknadsprosessen til kommunen. Det samme gjelder for eventuelt behov for å gjøre ekstra tiltak knyttet til grunnen, overvannshåndtering etc.

Gitt tilslutning fra sameiet om å gå videre i arbeidet så vil vi være nødt til å leie inn profesjonell prosjektkompetanse i utformingen av søknad til kommunen.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet ber garasjegruppa om å fortsette arbeidet med etablering av et nytt garasjeanlegg på garasjetomta, med inntil 149 plasser.

Årsmøtet gir sin tilslutning til en forutsetning for å gå videre med prosjektet er at beboere som ønsker plass i et fremtidig anlegg skyter til en egenandel. Denne egenandel skal, sammen med midler fra vedlikeholdsfond for garasjene, finansiere søknad (herunder innleie av profesjonell prosjektlederkompetanse) til Oslo kommune om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan. Størrelsen på egenandelen settes av styret, men begrenset oppover til kroner 10 000.

Endelig utforming av nytt garasjeanlegg avhenger av hvor mange beboere som ønsker å kjøpe plass i et nytt anlegg. Før søknad sendes til Oslo kommune legges denne frem til godkjenning for sameiet (enten på årsmøte eller ekstraordinært sameiemøte)."

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak garasjegruppas forslag.

Styret presiserer samtidig at det vil være nødvendig med noe vedlikehold av de eksisterende garasjene frem til et eventuelt vedtak om å etablere et nytt anlegg. Dette dekkes over garasjefondet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Saken ble trukket fra forslagsstiller og dermed ikke stemt over. Det ble allikevel gitt en kort informasjon og orientert om saken og hvorfor den trekkes.**

11. Gubbe- og kjerringpris

Fremmet av: Ester Nordland

Jeg foreslår at sameiet oppretter en "gubbe- og kjerringpris". Den skal gå til en person som utmerker seg i sameiet. For eksempel ved å være hyggelig og hjelpsom. Prisen kan bestå i en fruktkurv/gavekort eller liknende.

Jeg foreslår at bygningskontaktene oppfordres til å be sameierne om å komme med foreslag til aktuelle kandidater til neste års pris. Og at disse begrunnes.

Styrets innstilling
Styret anbefaler årsmøtet å stemme JA til forslaget. Styret foreslår at prisen heter Engebråtens Ærespris

> **Forslag til vedtak:**
> Engebråtens Ærespris opprettes.
> ✓ **Vedtatt.**

12. Engebråtens Ærespris 2026

Sameiet er avhengig av innsats fra beboerne på ulike måter. Noen tar et ansvar eller gjør en innsats utover det vanlige. På initiativ fra en beboer mener styret det er på sin plass å gi anerkjennelse til beboere som bidrar til å gjøre sameiet til et godt sted å bo og være.

Styret vil derfor dele ut en ærepris til en beboer som har på en eller annen måte har utmerket seg som en ekstra viktig ressurs for det sosiale miljøet og måten sameiet fungerer på.

I 2026 foreslår styret hvem som bør får "Engebråtens ærespris", men fremover så mener styret at det er riktig at kandidater nomineres av bygningskontaktene.

> **Forslag til vedtak:**
> Hvem som får æreprisen for 2026 avsløres på årsmøtet.
> ✓ **Vedtatt. Årets ærespris for 2026 ble tildelt Tor Eirik.**

13. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har følgende innstilling til årsmøtet:

- Styreleder for 1 år: Raymond Strand Abrahamsen (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Lars Stefan Hans Jalling (fortsetter)
- Styremedlem for 2 år: Erlend Sverdrup, Hesteskoen 6 F (ny)
- Varamedlem for 2 år: Fredrik Støbakk (fortsetter)
- Varamedlem for 2 år: Mats Eide, Hesteskoen 10 D (ny)

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Lars Stefan Hans Jalling
Erlend Sverdrup

Følgende stilte til valg:
Lars Stefan Hans Jalling
Erlend Sverdrup

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fredrik Støbakk
Mats Eide

Følgende stilte til valg:
Fredrik Støbakk
Mats Eide

14. Valgkomitè

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Markhus
Vidar Aarum-Ulvås

Følgende stilte til valg:
Heidi Markhus
Vidar Aarum-Ulvås

Engebråten Boligsameie

Vedtekter
Sist endret på ordinært sameiermøte 10. april 2019
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. april 2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. mars 2012
(med endringer av 8. mai 2008, og 12. april 2011)

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Engebråten boligsameie. Sameiet består av 19 bygninger med totalt 196 seksjoner av gnr. 73, bnr. 739 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

§ 2 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkalling, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og budsjett, herunder avsetning til vedlikeholdsfond
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av valgkomite som består av 2 medlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.
Revisor/firma velges av sameiermøtet. Disse tjenestegjør inntil annen velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, dog kan møtet ledes av en av sameierne eller en annen oppnevnt. Sameiermøtet må velge annen møteleder dersom styreleder ikke skal være møteleder. Møteleder behøver ikke å være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Møteleder skal sørge for at alle forslag som settes under avstemning, blir utformet skriftlig og lest opp av møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. 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. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige,
2. endring av vedtektene,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
5. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
6. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
7. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
8. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
9. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
10. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen. Styreleder velges særskilt for ett år ad gangen blant styremedlemmene. Styret velger innen sin midte nestleder. Vararepresentant som trer inn for et styremedlem blir sittende ut hele valgperioden for vedkommende styremedlem.

Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Hvert rekkehus, hver blokk samt bungalowene i fellesskap utgjør nominasjonskretser som foreslår kandidater til valg av styremedlemmer. Hver nominasjonskrets fremmer innen 31. desember én kandidat til å supplere styret. Valg/innstilling av kandidater skjer i rekke-/husmøte der alle er innkalt og minst halvparten representert. Valg-komitéen fremmer forslag til styremedlemmer blant de nominerte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan etablere arbeidsutvalg med sameiere som medlemmer. For spesielle behov kan ett utenforstående medlem med særskilt kompetanse innenfor det aktuelle utvalgs arbeidsoppgaver utpekes. I så fall må utvalget ha tre medlemmer. Utvalget arbeider under styrets kontroll og ansvar, og har kun rådgivende funksjon. Utvalget kan ikke binde sameiet juridisk.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og vaktmesterarbeid. Det siste kan etter sameiermøtets avgjørelse utføres av fast ansatt vaktmester eller på annen måte. Styret fører tilsyn med at forretningsfører og vaktmester/vaktmesterfirma etc. oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representere styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjoner kan bare brukes til beboelse, og ikke til ervervsformål.

Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

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

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter foregående ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. eierseksjonslovens § 23 fjerde ledd.

Sameiet forbeholdes panterett, som tinglyses i hver seksjon med kr. 20.000, til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst og være uten opptrinnsrett.

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameiet ved styret disponerer fellesrom i blokkkjellerne. Seksjoner som har bakke-kontakt disponerer og har ansvar for vedlikehold av tilliggende uteareal som ble fordelt av Engebråten Borettslag og som i prinsipp går ut på:

Rekkehusene: Arealet går maksimalt 10 m ut fra vegg og begrenses for øvrig av seksjonens bredde. Gavlseksjonen tildeles i tillegg maksimalt 6 m ut fra gavl.

Bungalowene: Arealet går maksimalt 6 m ut fra vegg hele veien rundt og begrenses for øvrig av seksjonene.

Blokkene: Arealet går maksimalt 4 m ut fra bygningens langside.

Generelt gjelder at de oppsatte avstander tilpasses på stedet under hensyntagen til nabo, gang/kjørevei og til tørkestativer.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Med vedlikehold forstås alle nødvendige tiltak for å opprettholde funksjonelle bygninger ut fra tidens krav.

Det påhviler den enkelte sameier det fulle ansvar for det innvendige og utvendige vedlikehold av sin seksjon med tilhørende vinduer og dører, samt andre rom og alt det øvrige som hører inn under seksjonen.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.
- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Ansvaret for alt annet vedlikehold, så som felles trappeoppganger og inngangsdører i blokkene, tak og takrenner samt innvendige felles rør og ledninger, påhviler den enkelte bygning i fellesskap.

Ansvaret for vedlikehold av sameiets fellesanlegg (se § 5) påhviler sameiet. Vedlikeholdsansvaret begrenses til utvendige dreneringsgrøfter for den enkelte bygning, til forgreninger frem til den enkelte bygning hva angår vann- og avløpsledninger samt elektriske opplegg inkl. TV-anlegg.

Ved manglende vedlikehold i bygninger kan styret etter 3 –tre– måneders varsel la dette utføres for sameier(e)s regning.

Innen den enkelte bygning avgjøres tiltak av felles interesse ved simpelt flertall. Hver bygning skal ha et utvalg blant beboerne på 1 à 2 tillitsvalgte som skal koordinere det felles vedlikehold, og som skal stå for kontakten med styret. Tillitsvalgte kan ikke bli pålagt arbeidsoppgaver av styret. Bungalowene H 14, H 16 og N 19 betraktes som egne bygningsenheter, det samme gjelder H 1, H 3 og N 21.

Alle arbeider skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Styret har et overordnet ansvar for gjennomføringen og kan forskuttere utgiftene dersom det er økonomisk forsvarlig i forhold til budsjettet. Ved tilbakebetaling gis sameierne valget mellom å betale kontant eller i avdrag via fellesutgiftene.

Det skal finnes et sentralt vedlikeholdsfond som skal stå i beredskap for dekning av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Fondets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, og som inntreffer på rør og ledninger etter avgreninger til den enkelte seksjon, betaler sameier(ne) egenandelen. Ved skade som skyldes ytre forhold dekkes egenandelen av sameiet.

Den enkelte sameier dekker "hjemforsikring" i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredning.

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av husleien i det oppløste Engebråten Borettslag.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardhevning, som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Arbeidene bekostes av sameierne i den enkelte bygning.

§ 10 GARASJENE

Garasjene disponeres av den enkelte sameier. Bruksretten kan overføres til andre sameiere. Det kan ikke være bruksrett til mer enn én garasje pr. seksjon.

Regnskapet for sameiet føres slik at inntekter og utgifter ved garasjene kommer klart frem. Ekstraordinære utgifter og underskudd utlignes direkte på garasjebrukerne. Utgifter til vaktmestertjenester belastes etter reelle ytelser.

§ 11 FELLESVASKERI

Hesteskoen 2 gis anledning til å disponere de gamle vaskerilokalene i Hesteskoen 2, disposisjonsretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring.

§ 12 BUNGALOWENE

Bungalowene gis anledning til å sette opp boder i kjelleren i Hesteskoen 9 (tidligere vaskeri) for egen regning. Eneretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtekts-endring. Plan for bodene godkjennes av styret.

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsfører. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner.

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

Ladestasjonene på felles parkeringsplasser er til disposisjon for seksjonseiere mot betaling og forutsatt gyldig medlemskap. Bruk av ladestasjonene er regulert i «Bestemmelser for bruk av ladestasjoner». Det utpekes årlig en ladeansvarlig som følger opp disse bestemmelsene.

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983

Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017

Indre orden

§ 1 Sameier plikter å ta vare på sin leilighet, samt andre rom som hører inn under seksjonen, slik at verdien ikke forringes – jfr. Vedtektenes § 6

§ 2 Det henstilles til sameierne å vise omtanke for sine naboer. Spesielt gjelder dette støyende virksomhet. Følgende regler tilstrebes:

· Musikkøvelser, må ikke drives i tiden etter kl. 22.00

· Radio, TV, musikkanlegg brukes med varsomhet i de samme tidsrom. Spesielt vises omtanke i den varme årstid når vinduene står åpne.

· Selskapelighet som kan medføre støy, henlegges fortrinnsvis til fredag og lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.

· Støyende arbeid, oppussing etc. søkes unngått i tiden etter kl. 22.00 samt på søn- og helligdager.

Ytre orden

§ 3 Hensetting av husgeråd (møbler, komfyr etc.) i fellesrom er ikke tillatt.

§ 4 Ganger og trapper holdes fri for sykler, barnevogner etc. Syklene settes i sykkelstativ eller på anvist sted i kjeller. Sykler som er innsatt for vinteren merkes med navn, adresse, dato og telefonnummer.

§ 5 Biler parkeres fortrinnsvis i garasje, på sameiets parkeringsplasser eller langs Neptunveien. Parkeringsplassene søkes utnyttet så godt som mulig. Avskiltede biler eller tilhengere av enhver art, tillates ikke plassert på sameiets område.

§ 6 Kjøring / parkering med bil og motorsykkel er ikke tillatt på sameiets gang- og kjøreveier. Unntatt er atkomstveiene til Hesteskoen 10/12 og til Neptunveien 23/25 hvor nødvendig kjøring – ikke parkering – kan tillates i tidsrommet kl. 07.00 – 22.00. Mopeder skal leies på gangveiene. Unødvendig tomgangskjøring av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 1 gang pr. uke. Sameierne vasker gangen i den etasjen de bor, samt trappen nedenfor. Hovedregelen er at man vasker hver sin uke, men man kan gjerne avtale andre ordninger.

§ 8 Alt søppel pakkes forsvarlig før det kastes i søppelkasse. Pappesker, melkekartonger og lignende presses sammen. Avfall skal kildesorteres etter retningslinjene fra Renovasjonsetaten i Oslo. Ved oppussing skal emballasjer og materialer kjøres til avfallsmottak.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt når tilstøtende vinduer / dører er lukket og det for øvrig ikke befinner seg personer rett nedenfor. De oppsatte tørkestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i åpne vinduer. Heller ikke må det trekkes spesielle snorer for klesvask og lufting.

§ 10 I kjelleroppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver plikter å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres bygningen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

§ 11 Det skal ikke lagres gass eller annet brannfarlig materiell i kjelleren. Sikringsskapene skal være lukket/låst som egen branncelle. Det må ikke lagres slik at rømningsveier stenges.

§ 12 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Det er alles ansvar å unngå forsøpling av fellesarealene. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

§ 13 Etter kl. 22.00 skal ytterdørene i blokkene være låst. Innerste kjeller skal alltid være låst. Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med dette.

§ 14 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 01.06.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533939
Deres ref: 9249467

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 73, BNR. 739.

Vi viser til bestilling av 31.05.2026 for eiendom gnr. 73, bnr. 739.

GNR. 73 BNR. 739

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1957.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

44641 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

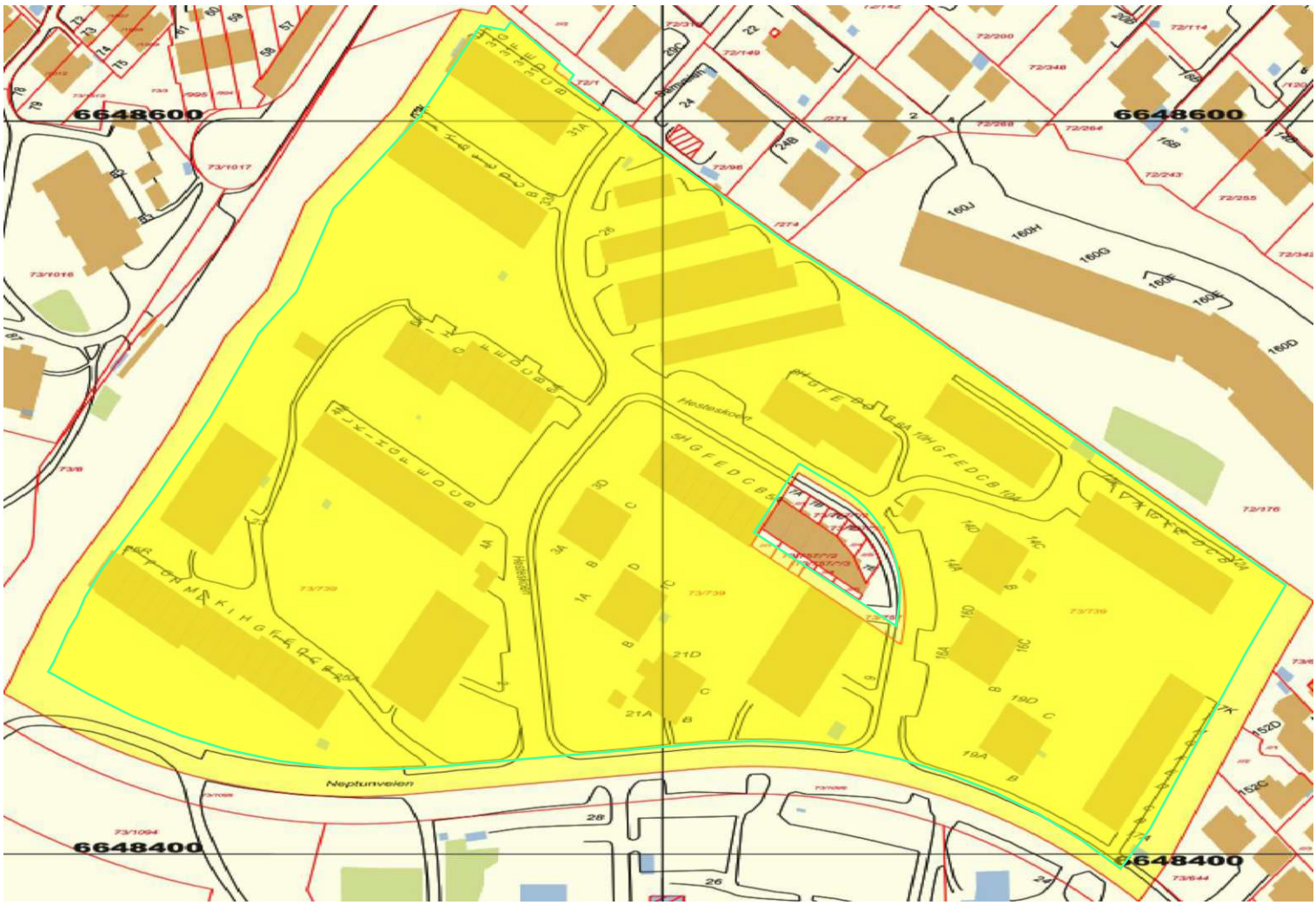
Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og bygningsetaten

Erklæring

vedrørende

5 JUN 1959 6603

Gnr. 73, bnr. 739. Hus 19. Engebråten, Kjelsås.

Eiendom

Hobbyrom i rekkehus. — Arbeidets art

58/3001 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/5-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~rekkehus~~/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 4. juni 1959.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Skjøteinnehavers underskrift.

5/9-57. Ek.



Sømveien 31 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 01.06.2026

Oslo

S-5222

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28/Engebråten skole

Vedtaksdato: 19.06.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201812854

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 12 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28 (Engebråten skole)

Detaljregulering for gnr/bnr 73/779, 73/1074, 73/1095, 73/685, 73,250, 73/739, 73/1095, 73/195, 73/239, 73/187, 73/169 og 73/195
Kartnummer USIN-201812854-2, 22.09.2022, revidert 08.11.2023

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende ungdomsskole og etablering av ny barneskole og flerbrukshall. Eksisterende barnehage skal kunne videreføres eller rives for å gi plass til ny flerbrukshall og barnehage i nytt bygg. Boligene innenfor planområdet skal opprettholdes. Det skal legges bedre til rette for gående og syklende i Neptunveien, og for ny snuplass for varelevering, renovasjon og kjøreatkomst fra Neptunveien og fra Kapellveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.2 Overvann

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

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

Trinn 2: Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Ved intenst regn og større nedbørmengder kan fordrøyd overvann tillates som utslipp til Akerselva på en slik måte at flomtoppen i elva dempes. Utslipps- /overløpsledning til Akerselva må sikres en god hydraulisk utforming, slik at det unngås erosjon i elvas randsone og ikke reduserer vannkvaliteten. Utformingen av utslippspunktet skal godkjennes av Bymiljøetaten.

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

2 Fellesbestemmelser for undervisning og kombinerte formål – undervisning /barnehage/andreidrettsanlegg (flerbrukshall)

2.1 Eierform

All bebyggelse og uteområder skal være offentlige.

2.2 Utnyttelse

Maks. tillat BRA skal totalt være 25 430 m^2.

BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Tekniske rom helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i bruksarealet.

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass.

2.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet.

Hvor annet ikke er presisert i bestemmelsene tillates det innenfor de 3,5 øverste meterne av maksimale høyder takoppbygg for trapp og heis, og tekniske anlegg. Dette skal utgjøre maksimalt 15% av den underliggende takflaten.

Solenergianlegg kan tillates utover dette, og skal ha en maksimal høyde på 1,5 meter over takflaten, og trekkes minimum 1 meter inn fra fasadelivet. Ved pulttak skal solceller ha en maksimal høyde på 0,5 meter over takflaten. Solenergianlegg skal ikke utgjøre mer enn 70% av takflaten.

Tak over inngangsparti og oppholdssoner, sykkelparkering og avfallsløsninger med høyde inntil 4,0 meter, forstøtningsmurer med høyde inntil 0,5 meter, utvendige trapper, ramper, og tiltak for overvannshåndtering, inkludert fordrøyningsmagasin plassert under bakken, kan plasseres uavhengig av byggegrenser.

2.4 Utforming av bebyggelsen

Nye bygg skal legges inn i skrånende terreng for å bevare eksisterende landskapsgrep.

Fasade
Farger, materialbruk og detaljering skal være avstemt med eksisterende skolebygg. Hovedmaterialet skal være tegl, puss eller annet robust materiale, og skal ha høy arkitektonisk kvalitet og holdbarhet. Kvalitet skal opprettholdes gjennom værpåkjenning og aldring.

Ved oppføring av mer enn én skole, for eksempel en barneskole og en ungdomsskole, skal skoleanleggene tydelig fremstå som ulike skoler.

Det tillates ikke fasadeplater på mer enn 20% av fasadenes samlede areal.

Solceller, ventilasjonsrister og andre tekniske anlegg på fasade skal innpasses i det arkitektoniske uttrykket og integreres i fasaden. Solceller skal ikke utgjøre mer enn 10% av fasadens samlede areal, eller hver fasade for seg. Solcellepaneler skal ha farger tilpasset fasadekledningen.

Nye bygg skal ha minst 25% transparente fasader på plan 1 mot skolegården.

Hovedinnganger til skolebyggene og flerbrukshallen skal være mer fremtredende enn andre innganger og skape oppmerksomhet gjennom særegen arkitektonisk utforming. Andre innganger skal ha takoverbygg og/eller inntrukne fasader.

Tak
Flate tak som ikke brukes som uteareal, skal ha vegetasjon og fordrøyningsløsninger. Det tillates solceller på tak. Ved solceller på flate tak skal disse være utformet slik at vekstvilkår

for vegetasjon ivaretas. Ved etablering av solceller på pulttak skal solcellepanelene ha farge tilpasset resterende tak.

2.5 Uteareal

Utearealene til skolen og barnehagen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i dekker/belegg og vegetasjon.

Minst 34 % av utearealet skal ha vegetasjonsdekke og 7 % av samlet uteareal skal være naturstein, tredekke, grus og/eller korkdekke. Gummigranulat tillates ikke.

Ved etablering av vegetasjon og trær skal hensynet til pollinerende insekter og biologisk mangfold ivaretas ved valg av arter. Det skal i størst mulig grad brukes stedegne arter. Det skal ikke brukes vegetasjon som inneholder allergener.

Møblering og lekeutstyr skal være av god kvalitet og tilpasset de aktuelle alderstrinnene. Utearealene skal ha god belysning.

Det skal ikke tilrettelegges for gjennomkjøring gjennom skolegården mellom Neptunveien og Kapellveien.

Uteareal skole
Uteoppholdsarealet for hele skoleanlegget skal være minimum 18 m^2 per skoleelev. Ved etablering av flere skoler, skal hvert skoleanlegg ha minimum 18 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal per elev i direkte tilknytning til skolebyggene. Uteareal på tak kan medregnes i uteoppholdsarealet dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.

Det skal etableres ulike soner i utearealet. Sonene skal skapes ved å ta i bruk naturlige avgrensninger skapt av bebyggelse, terreng og vegetasjon, som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. I forbindelse med gangveier gjennom området skal det utformes steder for å sitte og oppholde seg, og tilrettelegges for interaksjon mellom de forskjellige aldersgruppene. Tomtens nivåforskjeller skal utnyttes til akebakke, amfi eller annen lek og bruk, der det er mulig.

Hver aldersgruppe (1-4., 5-7. og 8-10. trinn) skal ha egne tilpassede soner; minst en Trygg sone, en Fri sone og en Aktiv sone.

Trygg sone skal være oversiktlig og tilpasset aktivitet i ulike grupper, den skal inneholde rom for organisert lek, og mulighet for å sitte. Sonen skal plasseres i tilknytning til tilhørende inngangsparti. Noen av oppholdssonene skal ha overdekning.

Fri sone skal ha naturlig vegetasjon, og gi mulighet for fri lek, i grupper eller alene, med eventuell møblering som tilrettelegger for fantasi-lek.

Aktiv sone skal tilrettelegges for plasskrevende lek og fysisk aktivitet i større grupper

Leke- og oppholdsarealer skal være tilgjengelig og tilrettelagt for bruk av allmennheten etter skoletid.

Spesialavdelinger skal ha egne innganger og eget skjermet uteareal med direkte tilgang fra sine arealer. Utearealene til spesialavdelingene skal ha minimum 30% vegetasjonsdekke, og tilrettelegges for aktiviteter tilpasset brukergruppen.

Uteareal barnehage
For barnehagen skal uteoppholdsareal per barn være minimum 24 m2.

Barnehagen skal ha eget, inngjerdet uteoppholdsareal. Hele utearealet til barnehagen skal være plassert på terreng eller lokk og ha direkte adkomst fra barnehagen. Minst 30% av utearealet skal ha vegetasjonsdekke.

2.6 Trær
Trær som skal bevares er markert på plankartet.

Dersom byggetiltak medfører at trær skades eller fjernes, skal hvert tre som felles erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse. Nye trær som plantes skal være stedegne og ha en stammeomkrets på minimum 20 cm målt 1 meter over terreng ved planting. Nye trær kan få en annen plassering dersom det er hensiktsmessig.

Innenfor planområdet skal det totalt være minimum 100 trær med minimum 20 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken. Vekstjordgrunnlaget for trær på terreng skal være minimum 1 m dybde. Det skal velges trær som gir årstidsvariasjoner.

2.7 Miljøfaglig forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Elektromagnetisk stråling

Uteoppholdsareal og rom for varig opphold skal ikke utsettes for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

2.8 Parkering
Området skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning:

Bilparkering
Det tillates etablert maksimum 28 parkeringsplasser på terreng.

Minimum 4 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 1,1 plasser per 100 m^2 BRA barnehage/undervisning.

Minimum 50 % av nye sykkelparkeringsplasser skal være innendørs eller under tak utendørs.

2.9 Anleggsfasen

Fossilfri byggeplass
Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

2.10 Gang- og sykkeltrafikk

Det skal tilrettelegges for gode og sikre gang- og sykkelforbindelser for hele planområdet under anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

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

3.1 Helse-/omsorgsinstitusjon

Innenfor området kan det oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer inklusiv underetasje. Maks. tillatt BRA skal være 830 m2.

3.1.1 Parkering

Bil: Fra 0 til 2 plasser per 100 m2 BRA bolig

Sykkel: Fra 1 plasser per 100 m2 BRA bolig

3.2 Kombinerte formål – Undervisning/barnehage/andre idrettsanlegg(flerbrukshall), felt BUIA

3.2.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates maksimalt 14 130 m2 BRA.

3.2.2 Plassering og høyder

Ved etablering av flerbrukshall over bakken med uteareal på tak, kan det innenfor de øverste 9 meterne etableres en ekstra etasje med direkte adkomst til uteoppholdsareal på tak. Etasjen kan utgjøre inntil 40% av takflatens underliggende areal. De øverste 3,5 meterne kan benyttes for oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, og skal ikke utgjøre mer enn 15% av takflatens underliggende areal. Ved etablering av uteareal på tak av flerbrukshall skal utearealets gulv være på maks kote 160.

3.2.3 Utforming av bebyggelsen

Hovedinnganger skal være godt synlig fra Neptunveien. I første etasje skal volumet brytes opp fra hovedvolumet med inn- og uttrekninger, overdekninger og/eller material- og fargeforskjeller.

Øverste etasje på nye bygg mot Neptunveien skal ha en transparent eller visuelt lettere utforming, for å redusere høydevirkningen.

Ny bebyggelse skal hente inspirasjon fra det opprinnelige hovedbyggets fasade og samtidig danne et helhetlig arkitektonisk uttrykk som fremhever skolen som et anlegg for barn i det

aktuelle alderstrinnet. Ved oppføring av en barneskole skal bygningene tydelig formgis som en barneskole, med en leken og fantasifull detaljering.

Fasader
Skolens fasader skal ha en detaljering som gjør den opplevelsesrik på nært hold i barns skala.

Fasadene mot Neptunveien og samlingstorget skal utformes med høy grad av åpenhet og store vinduer. Første etasje mot Neptunveien skal ha utadrettede funksjoner, og det skal være god kontakt mellom inne og ute. Sørfasade mot samlingstorg skal i 1. etasje ha overdekte oppholdssoner med sittebenker og nisjer for opphold.

Tak
Nye bygg skal ha flate tak eller pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg. På tak over flerbrukshall tillates ballbaner. Rekkverk som ikke inngår som del av gesims, skal være transparent i form av glass, netting eller metallspiler. Større skjermer av glass skal utformes slik at de unngår speileffekt og fugler som kolliderer.

3.3 Undervisning

3.3.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates maksimalt 11 300 m2 BRA.

3.3.2 Plassering og høyder

Ved pulttak skal maksimal gesims være innenfor maksimal kotehøyde som vist på plankartet. Ved flatt tak skal maksimal gesims være på maks kote 169.

Nord for nybygg tillates det etablert amfi og forstøtningsmurer med høyde inntil 1,9 m i forbindelse med etablering av inngangsparti og trapp i terreng. Murene kan til sammen være 10 meter lange.

3.3.3 Utforming av bebyggelsen

Nytt bygg skal ha pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg.

Nytt bygg skal supplere eksisterende skolebygg på en god visuell måte, og ha arkitektoniske elementer som tydelig er inspirert av eksisterende bygg. Dette kan være takutstikk, søylebruk i fasade, materialbruk og/eller detaljering. Det skal benyttes avdempede farger. Det skal benyttes vindusformat tilsvarende eksisterende skolebygg. Vinduer utenfor klasserom i 1.etasje skal utformes med brystning.

Hovedinnganger i skoleanlegget skal være synlig fra bestemmelsesområde #2 (skoletorget).

3.3.4 Uteareal

Det skal være et plassbygget skateanlegg i betong, med skateelementer innenfor feltet.

3.4 Boligbebyggelse

Bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) gjelder.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg -SKV1

Kjøreveg skal være offentlig. Kjøreveg SKV1 skal opparbeides med bredde minimum 5,5 m.

4.2 Kjøreveg - SKV2

Kjøreveg SKV2 skal opparbeides med bredde minimum 3,5 m.

4.3 Fortau – Fortau 1-3

Fortau skal være offentlig. Langs sørsiden av Neptunveien skal det opparbeides fortau med minimum 3,0 meters bredde. Fortau langs nordsiden av Neptunveien skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-3

Annen veggrunn skal være offentlig. Annen veggrunn skal opparbeides med vegetasjon og permeable flater. Arealene skal håndtere overvann fra fortau og kjøreveg.

5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg - GT

Turveg skal være offentlig. Det tillates etablert turveg i grus med maks 3,0 meter bredde gjennom området. Området skal ha vegetasjonsdekke og naturpreg.

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

6 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL. § 11-8 A)

6.1 Faresone – områdestabilitet, H310

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse.

6.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse eller tilrettelegges for opphold.

6.3 Andre sikringssoner – vannforsyningstunnel, H190

Vertikalnivå 2 – på grunnen: Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

6.4 Bevaring, H570_1

Eksisterende bygninger avmerket med hensynssone H570_1 på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningenes eksteriør inkludert fasadens materialbruk, farger, takformer og taktekkingsmaterialer, dør- og vindusutforminger og den utvendige bygningsintegrerte kunsten skal bevares.

Mindre endringer av eksteriør, bærekonstruksjoner eller struktur kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. Det

tillates etablert mindre påbygg og tilbygg for å tilfredsstille funksjons-, universell utformings- og/eller tekniske krav. Påbygg og tilbygg skal ha tilsvarende materialer og detaljering som, og tilpasses eksisterende arkitektur.

Innvendig skal foajeen med trapperommet bevares, det vil si materialbruk på gulv og vegger og den bygningsintegrerte utsmykningen på vestveggen. Det romlige volum av biblioteket i 1. etasje og aulaen/samlingsalen i 2. etasje skal bevares.

Utomhus skal plasstøpte amfi, murer, benker og trapper bevares.

Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for en uttalelse før det fattes vedtak.

6.5 Bevaring, H570_2

Soluret ved søndre innkjøring skal bevares. Soluret kan flyttes til et egnet sted innenfor feltet. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for en uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde samlingstorg, #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et samlingstorg på minst 350 m2. Samlingstorget skal etableres med fast dekke av granitt eller betongheller. Torget skal tilrettelegges for bruk for større forsamlinger, og det skal ikke etableres lekeapparater eller møblering som er til hinder for dette.

8 Bestemmelsesområde skoletorg, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et skoletorg med natursteindekke som forbinder inngangspartiene til skolebyggene. Det skal etableres oppholdssteder med møblering og vegetasjon.

9 Bestemmelsesområde adkomsttorg nord, #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en enveiskjørt snumulighet. Den skal ha innkjøring fra vest og utkjøring mot øst. Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og minst to parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Det kan etableres maksimalt 4 parkeringsplasser for bil innenfor området. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall med maks høyde 3,5m.

10 Bestemmelsesområde adkomsttorg sør, #4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjøreadkomst med snuplass og trafikksikker oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og drosjelevering. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Adskilt fra kjøreadkomsten skal det etableres adkomstveg for gående og syklende. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall og sykkeloppbevaring med maks høyde 3,5 m.

På østsiden av kjøreadkomsten tillates det etablert forstøtningsmurer som er inntil 1 meter høye og 30 meter lange.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

11 Dokumentasjonskrav (JF. PBL. 12-7 nr. 12)

11.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger, at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

11.2 Utomhusplan og Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 av Undervisning og Kombinerte formål. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder: uteoppholdsareal, adkomstløsning, parkering tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær, trapper, boder, belysning, interne gangstier/adkomster (inkludert stigningsgrad), renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger, håndtering av overvann og snø.

Bymiljøetaten skal forelegges landskapsplan som viser overgang mellom private og offentlige arealer.

11.3 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og turveg skal det sendes inn byggeplan. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, avkjørsler, varemottak, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrase, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, kantmarkering, møblering, belysning, trapper, ramper, gjerder, porter, bommer, forstøtningsmurer, trær som bevares/felles og ny vegetasjon, eksisterende og planlagt terreng, terrengtilpasning mot tilgrensende arealer, innganger og overgang mot tilgrensende bygninger, arealer for snøopplag og overvannshåndtering.

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

11.4 Kvalitetsprogram for klima og miljø

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

11.5 Massehåndteringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge massehåndteringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

Før det gis brukstillatelse skal terreng, gategulv og vegetasjon for arealer benyttet til rigg- og anleggsområde reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre dersom arealet ikke omfattes av annet rekkefølgekrav i planen.

11.6 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen for alle bygge- og anleggstiltak som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Før det gis igangsettingstillatelse, skal uttalelser fra bydelen v/bydelsoverlegen foreligge.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a. Utbyggingsfaser/gjennomføring.

b. Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, herunder rigg- og sikringstiltak, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c. Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.

d. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e. Planlagte tiltak for å ivareta atkomst til bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f. Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.

g. Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.

h. Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.

11.7 Elektromagnetisk felt

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold ikke vil bli utsatt for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

12 Før midlertidig brukstillatelse kan gis

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Undervisningsformål, felt BU, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU, og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Undervisningsformål, felt BU, skal alle nye trær være plantet.
- #2 Skoletorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Kapellveien, #4 Adkomsttorg sør, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Undervisningsformål, felt BU, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Kombinerte formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, skal alle nye trær være plantet.
- #1 Samlingstorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for fase 1.
- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Neptunveien, #3 Adkomsttorg nord, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.
- Turveg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.
- Skateanlegget innenfor Undervisningsformål skal være ferdig oppgradert i betong.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for barneskole på Kombinert formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Kjøreveg, Fortau 1-3, Turveg og annen veggrunn – grøntareal (Neptunveien med tilhørende fortau) skal være opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2024, sak 176/24.

Korrigering av bystyrets vedtak av 19.06.2024 ble vedtatt 23.10.2024, sak 267/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak av 19.06.2024 og korrigert vedtak av 23.10.2024.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.10.2024

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613616182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
070769	HAUGE MARIANNE		HESTESKOEN 3C, 0493 OSLO
971433809	ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE		v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
290574	GRIMSTVEIT ANDRE		BAKKANVEGEN 122, 3632 UVDAL
051182	WILHELMSEN ANETTE		Hesteskoen 3A, 0493 OSLO
030876	VAGSTEIN SOLVEIG		BAKKANVEGEN 122, 3632 UVDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	73	739

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1097432 Tinglyst: 30.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 1.3.22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1097432/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Side 1 av 9

1.3.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069848

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Oslo Legal AS	920226647		97566514
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	
Sørvangen 22	0282	Oslo	

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	73	739	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
6	070769[redacted]	Marianne Hauge	1/1
7	051182[redacted]	Anette Wilhelmsen	1/1
8	290574[redacted]	Andre Grimstveit	1/2
8	030876[redacted]	Solveig Vagstein	1/2
	971 433 809	Engebråten Boligsameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
6	B	1126	
7	B	1126	
8	B	1126	
		Nevner = 234787	

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 6,7 og 8. Nevner øker OG TELLER TIL SEKSJONENE 6-8 ØKER. SOM EN DEL AV HOVEDDEL

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Oslo 17/8-21	Marianne Hauge	Marianne Hauge
7	Oslo 7/9-21	Anette Wilhelmsen	Anette Wilhelmsen
8	Vidal 24/8-21	Andrè Grimstveit	Andrè Grimstveit
8	Vidal 24/8-21	Solveig Vagstein	Solveig Varstein
Styret	Oslo den 11.08.21	Raymond S Waage-Abrahamsen	Raymond S, Waage-Abrahamsen
styret	Oslo den 11.08.21	Roger Støa	Roger Støa

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo den 11.08.21		Raymond S. Waage-Abrahamsen
Oslo den 11.08.21		Roger Støa

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	73	739		6-8

Dato	Underskrift	Stempel
25.02.22	Benedicte Fjellstuen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

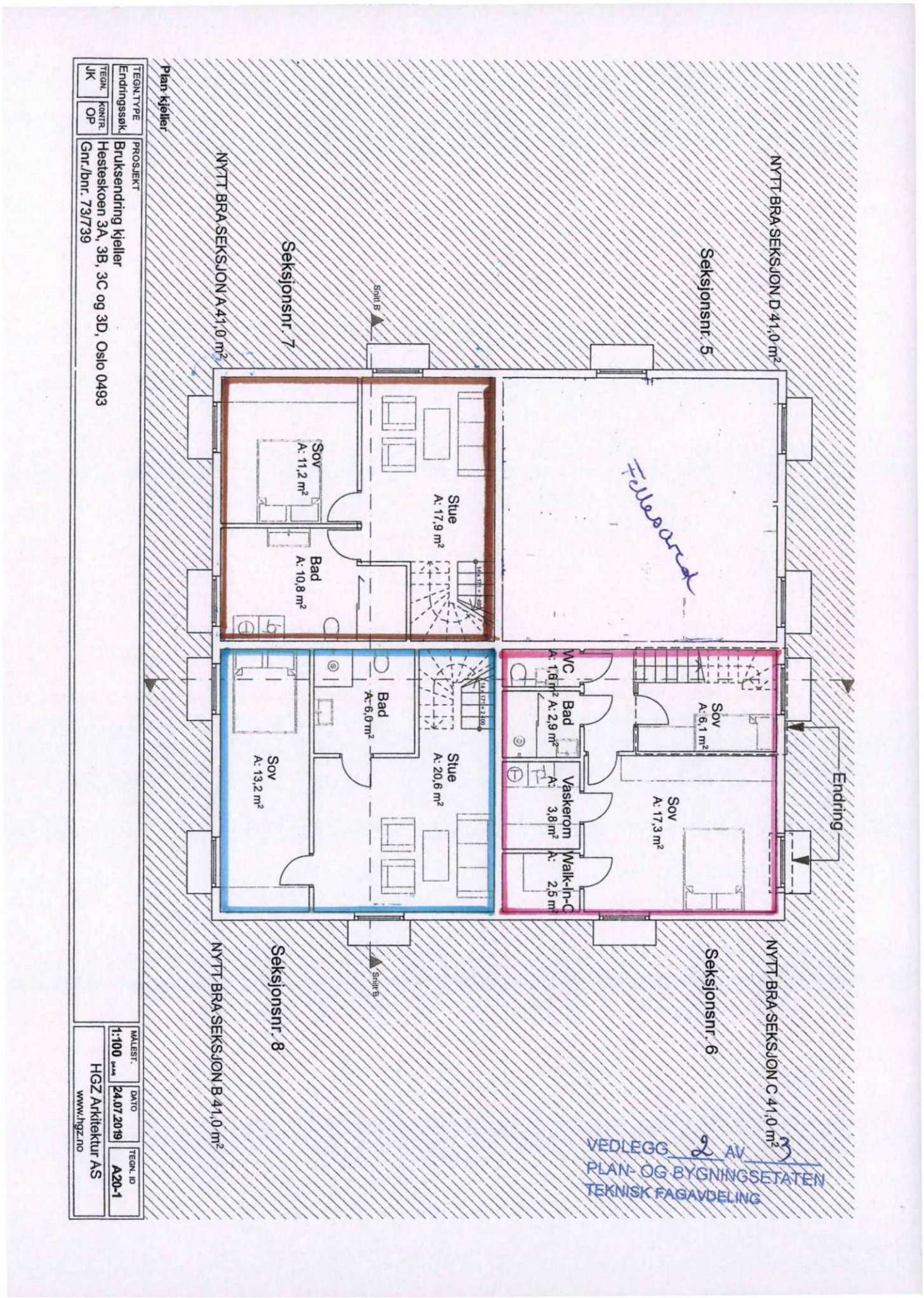
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

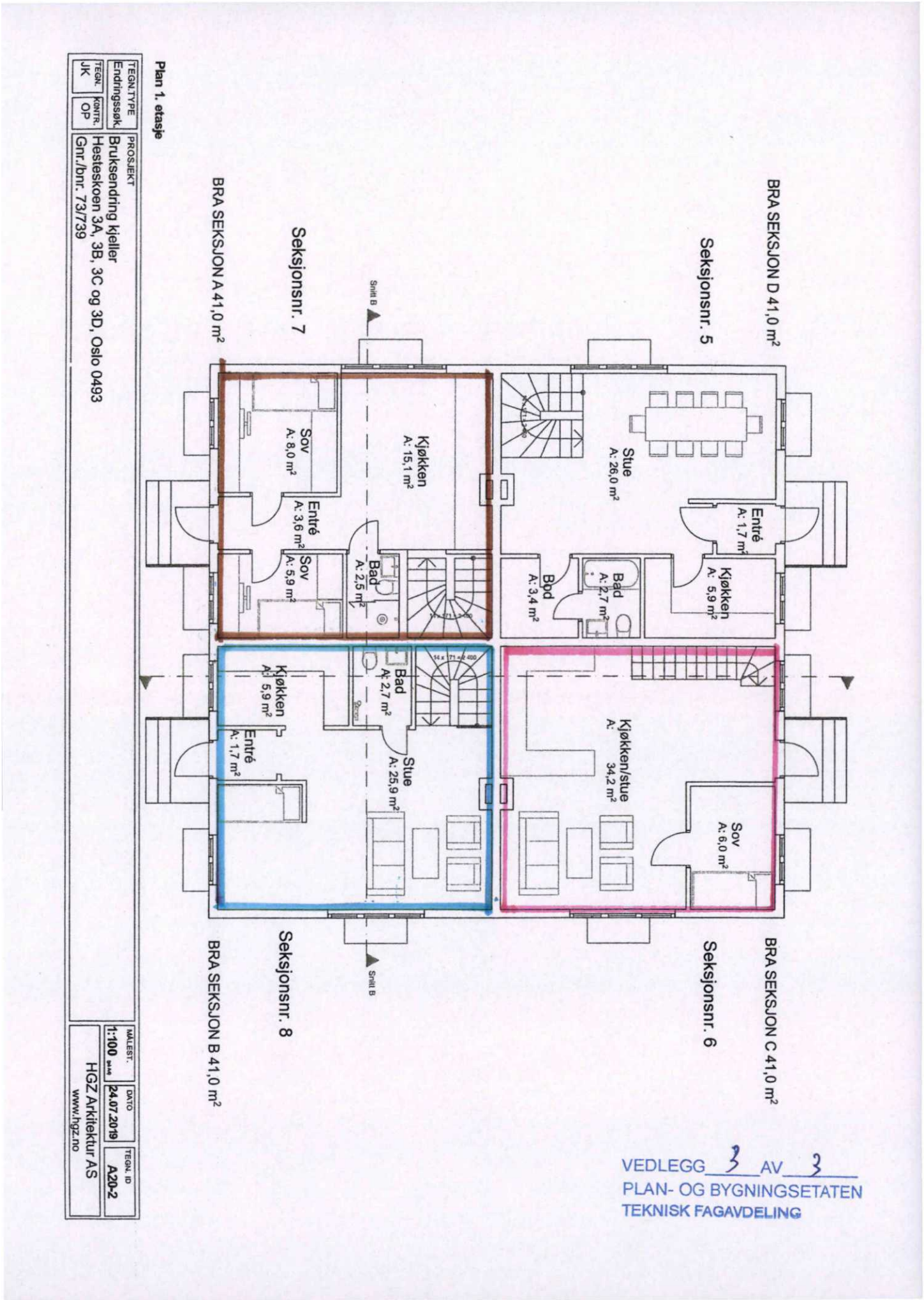
Dato	Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift
17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Plan kjeller
NYTT BRA SEKSJON A 41,0 m²
Seksjonsnr. 7
Seksjonsnr. 5
NYTT BRA SEKSJON D 41,0 m²
Snitt B
Sov A: 11,2 m²
Stue A: 17,9 m²
Bad A: 10,8 m²
Fellesareal
WC A: 1,6 m²
Bad A: 2,9 m²
Sov A: 6,1 m²
Vaskerom A: 3,8 m²
Walk-In-C A: 2,5 m²
Sov A: 17,3 m²
Endring
Bad A: 6,0 m²
Sov A: 13,2 m²
Stue A: 20,6 m²
Snitt B
NYTT BRA SEKSJON B 41,0 m²
Seksjonsnr. 8
Seksjonsnr. 6
NYTT BRA SEKSJON C 41,0 m²
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TEGN.TYPE
Endringssøk.
TEGN. JK
KONTR. OP
PROSJEKT
Bruksendring kjeller
Hesteskoen 3A, 3B, 3C og 3D, Oslo 0493
Gnr./bnr. 73/739
MÅLEST.
1:100
DATO
24.07.2019
TEGN. ID
A20-1
HGZ Arkitektur AS
www.hgz.no



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Erklæring

vedrørende

2 NOV 1959 B556

G.nr. 73, b.nr. 739 hus 1

Eiendom

Rekkehus — Arbeidets art

59/1759 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 1/10-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

5/9-57. Ek.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/12964/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:34

Selvaag-Bygg, Pr. Harbitz gt.18, Oslo.

ERKLÆRING

2/9 59. 22 OKT 1959 12964

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Engebråten gnr. 73 bnr. 739 i Oslo.

Hus 1,2,3,7,8,9,10,13,14,15,16,17 og 19.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Vei nr.1235 Neptunveien, Vei nr.3244 og Sömveien opparbeides med 6 m bred kjörebane + steingröfter og et 2 m bredt fortau med kantstein og kloakkledning.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 15/9 1959

A/L ENGEBRÅTENS BORETTSLAG

Selvaag

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

, den 19

A/L ENGEBRÅTENS BORETTSLAG

Avskrift av dette bilag bekreftes!

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
914945402
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1609976 Tinglyst: 22.12.2021
STATENS KARTVERK

AVTALE

MELLOM

SEKSJONSEIERNE I ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE, Org.nr. 971 433 809

(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 i Oslo kommune)

(representert ved styret i sameiet i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første avsnitt)

OG

HESTESKOEN 7 AS

(eier av gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune)

Gnr 73 bnr 757 med adresse Hesteskoen 7 i Oslo kommune (**Rettighetshaver**) har gjennom lang tid hatt en vederlagsfri disposisjonsrett til et kjellerareal beliggende under Hesteskoen 9 som er en del av gnr 73 bnr 739 i Oslo kommune (**Avgivende Eiendom**). Disposisjonsretten ble etablert ved fradeling og overskjøting av Rettighetshaver i 1962 og dens innhold og eksistens følger av skjøtets korte angivelse og lang tids bruk.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kjellerarealet fremkommer formelt sett som et fellesareal men Kjellerarealet har i praksis aldri vært benyttet som et fellesareal i og med at eier av Rettighetshaver har hatt disposisjonsrett over Kjellerarealet siden 1962.

Gjennom denne avtale ønsker partene å klargjøre og formalisere den rettighet over Avgivende Eiendom som tilkommer Rettighetshaver.

1. Rettighetshaver har en evigvarende disposisjonsrett til et kjellerareal på [ca 150 kvm] (**Kjellerarealet**) beliggende under Hesteskoen 9 og i umiddelbar tilknytning til Rettighetshaver slik dette arealet nærmere fremkommer av vedlagt tegning.

2. Rettighetshaver skal ikke betale noe løpende vederlag for disposisjonsretten, men skal dekke alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgraderinger av Kjellerlokalet. Rettighetshaver skal således dekke alle kostnader forbundet med eksisterende og nye tekniske installasjoner som betjener Kjellerarealet, og skal også dekke alle eventuelle pålegg knyttet til Kjellerarealet. For øvrig har ikke Rettighetshaver noe ansvar for kostnader på Avgivende Eiendom (og skal eksempelvis ikke bære noen andel av sameiets felleskostnader).

3. Kjellerarealet skal ikke kunne benyttes til noen form for aktivitet som er til skade og unødvendig eller urimelig sjenanse for beboerne på Avgivende Eiendom. For øvrig gir disposisjonsretten rett til å benytte Kjellerarealet for de formål som har sammenheng med den til enhver tid lovlige bruk av Rettighetshavers eiendom.

4. Eierne av Avgivende Eiendom skal ha fri rett til atkomst i Kjellerarealet slik at man kan betjene, vedlikeholde og eventuelt skifte ut alle installasjoner (kraner o.l.) som tjener resterende del av Avgivende Eiendom.

5. Disposisjonsretten tilkommer nåværende og alle fremtidige eiere av gnr 73 bnr 757.

6. Denne avtale kan tinglyses på Avgivende Eiendom. Rettighetshaver skal bære alle kostnadene ved slik tinglysing. Avgivende Eiendom v/styret i boligsameiet skal i rimelig grad medvirke til at slik tinglysning kan skje.

7. Avgivende Eiendom er seksjonert i 192 boligseksjoner. Kjellerarealet er formelt sett et fellesareal. Styret i eierseksjonssameiet har således rett til å representere seksjonseierne på Avgivende Eiendom i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første avsnitt.

8. Styret i eierseksjonssameiet tar forbehold om at saken må fremmes på årsmøte med krav om to tredels flertall i henhold esl. § 49, annet ledd, bokstav c). Styret tar sikte på å løfte forbeholdet så snart som mulig, og senest 1. juli 2020*).

9. Rørføringer til H9 skal være tilgjengelige, utskiftbare og sikrede ihht forskrifter og funksjonskrav som ivaretar stenging og drift.

   Tekniske installasjoner skal også være ivaretatt i byggeperioden.

10. Hesteskoen 7 AS* vil benytte kjellerarealet til sportsboder, smørebod, fellesrom og sykkelparkering til de 5 nye rekkehusene som er rammegodkjent (Hesteskoen 7 A-E).

*Dvs. den til enhver tid eier av gnr 73 bnr 757 (Rettighetshaver)

Oslo, den 25/2 2020

For Engebråten Boligsameie
(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 i Oslo kommune)

Kristian Sollesnes
KRISTIAN SOLLESNES
(STYRELEDER)

Mika Bendiksby
MIKA BENDIKSBY
(STYREMEDLEM)

Raymond Strand Waage-Abrahamsen
RAYMOND STRAND WAAGE-ABRAHAMSEN
(STYRETS I SAKER)

For Hesteskoen 7 AS
(Gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune)

Odd-Erik Bunde
ODD-ERIK BUNDE

Paul Magnus Sundal
PAUL MAGNUS SUNDAL

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. **73**	Bnr. **739**	Fnr.	Kommune **Oslo**
2. Eier	Navn **Engebråten Borettslag**			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd: **meddelt at xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.** eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes HR

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 234.247	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 234.247
1	2	3	1	2	3
1	B	946	21	B	946
2	B	946	22	B	946
3	B	946	23	B	946
4	B	946	24	B	946
5	B	946	25	B	1117
6	B	946	26	B	777
7	B	946	27	B	777
8	B	946	28	B	1117
9	B	946	29	B	1117
10	B	946	30	B	674
11	B	946	31	B	777
12	B	946	32	B	1117
13	B	946	33	B	1117
14	B	946	34	B	777
15	B	946	35	B	777
16	B	946	36	B	1117
17	B	946	37	B	1117
18	B	946	38	B	777
19	B	946	39	B	777
20	B	946	40	B	1117
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 20.000,-.

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~. lånetakst.

Dato: 23.12.1983

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Pellet. J. Tønder (s)

Engebrøten Borettslag

T. R. Flatebø Asbjørn Pedersen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Christiania Bank og Kreditkassen Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Snr.	Formål	Brøk med nevner:	Snr.	Formål	Brøk med nevner:
1	2	3	1	2	3
41	B	1117	77	B	1117
42	B	777	78	B	674
43	B	777	79	B	777
44	B	1117	80	B	1117
45	B	1117	81	B	1117
46	B	777	82	B	777
47	B	777	83	B	777
48	B	1117	84	B	1117
49	B	1117	85	B	1117
50	B	775	86	B	777
51	B	777	87	B	777
52	B	1117	88	B	1117
53	B	1117	89	B	1117
54	B	674	90	B	777
55	B	777	91	B	777
56	B	1117	92	B	1117
57	B	1117	93	B	1117
58	B	777	94	B	777
59	B	777	95	B	777
60	B	1117	96	B	1117
61	B	1117	97	B	1305
62	B	777	98	B	1305
63	B	777	99	B	1305
64	B	1117	100	B	1305
65	B	1117	101	B	1305
66	B	777	102	B	1305
67	B	777	103	B	1305
68	B	1117	104	B	1305
69	B	1117	105	B	1305
70	B	777	106	B	1305
71	B	777	~~106~~	~~B~~	~~1305~~
72	B	1117	107	B	1305
73	B	1117	108	B	1305
74	B	777	109	B	1305
75	B	777	110	B	1305
76	B	1117	111	B	1305

fortsettelse

T. P. Flatlø Aslaug Paulsen

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Snr.	Formål	Brøk med nevner:	Snr.	Formål	Brøk med nevner:
1	2	3	1	2	3
112	B	1305	148	B	1602
113	B	1305	149	B	1602
114	B	1227	150	B	1602
115	B	1305	151	B	1305
116	B	1305	152	B	1305
117	B	1305	153	B	1305
118	B	1305	154	B	1305
119	B	1305	155	B	1305
120	B	1305	156	B	1305
121	B	1305	157	B	1305
122	B	1305	158	B	1305
123	B	1305	159	B	1305
124	B	1305	160	B	1305
125	B	1305	161	B	1640
126	B	1305	162	B	1640
127	B	1305	163	B	1640
128	B	1305	164	B	1640
129	B	1305	165	B	1640
130	B	1305	166	B	1640
131	B	1305	167	B	1640
132	B	1305	168	B	1640
133	B	1305	169	B	1640
134	B	1305	170	B	1640
135	B	1305	171	B	1640
136	B	1305	172	B	1640
137	B	1305	173	B	1640
138	B	1305	174	B	1640
139	B	1305	175	B	1640
140	B	1305	176	B	1640
141	B	1305	177	B	1640
142	B	1305	178	B	1640
143	B	1305	179	B	1640
144	B	1305	180	B	1640
145	B	1305	181	B	1640
146	B	1305	182	B	1640
147	B	1602	183	B	1640

fortsettelse

T. R. Flatebø Asbjørn Pauben

1/1

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

184	B	1640
185	B	1640
186	B	1640
187	B	1640
188	B	1640
189	B	1640
190	B	1640
191	B	1640
192	B	1640
193	B	1640
194	B	1640
195	B	1640
196	B	1640
		234.247

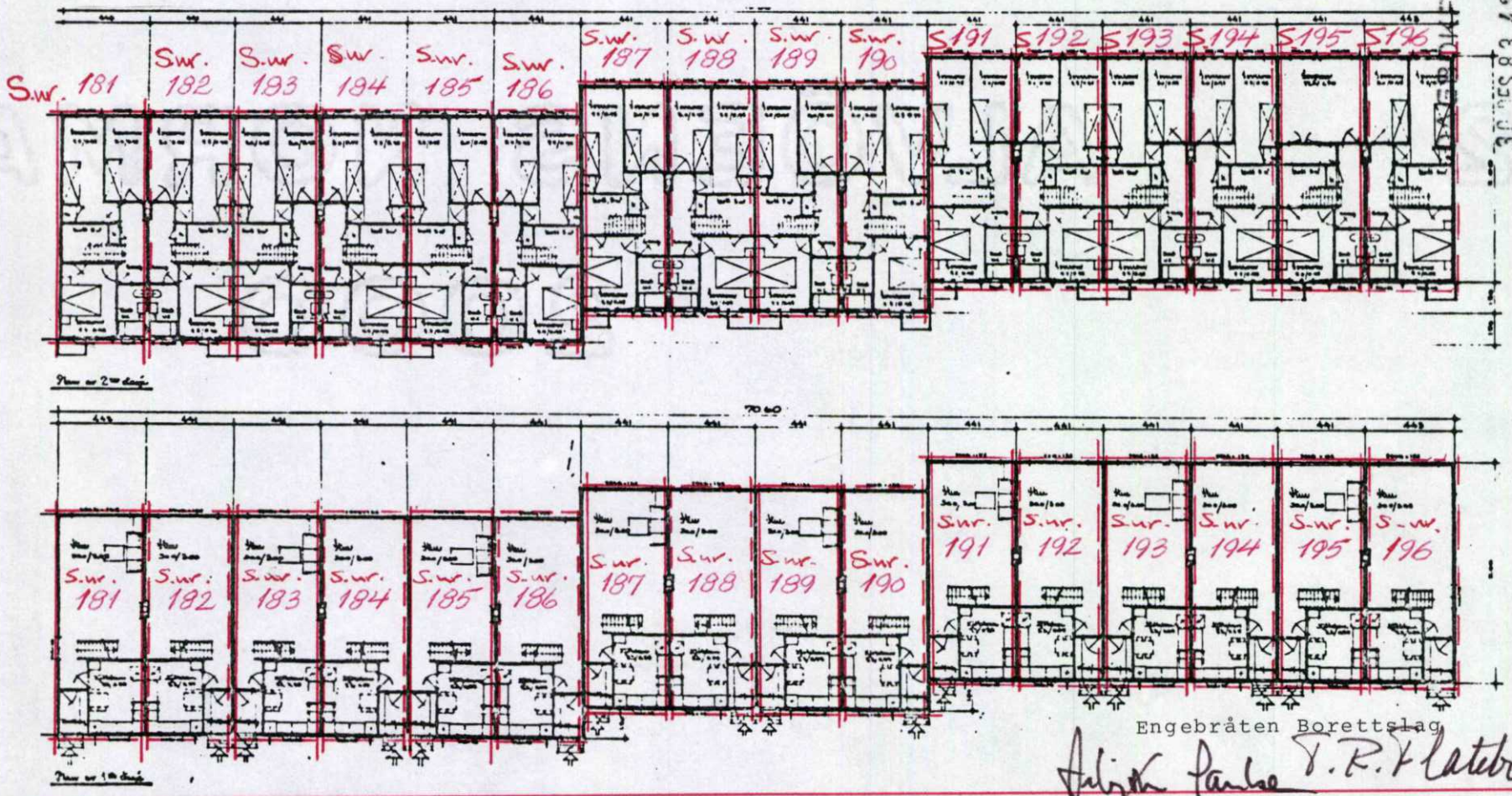
T.R.f Eiendom Asbjørn Pedersen

./.

Side 6 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s. 37

GNR. 73, BNR. 739, NEPTUNVEIEN 25
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 181 - 196,
SEKSJONSNR. ER ANGITT MED RØDT

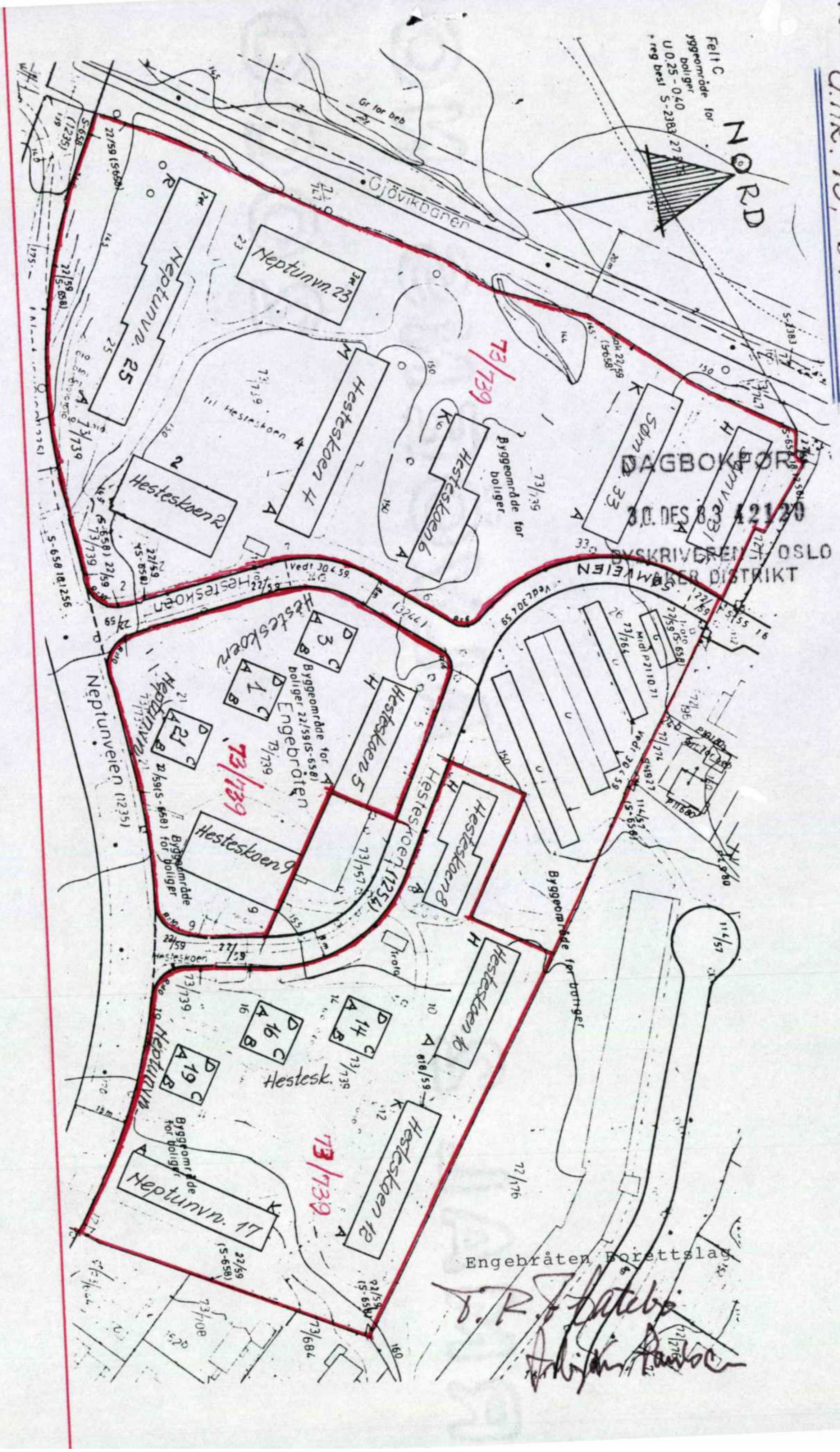


BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
MOTTATT
3 DES 83 42120

Engebråten Borettslag
Asbjørn Parbo T. R. Flatebø

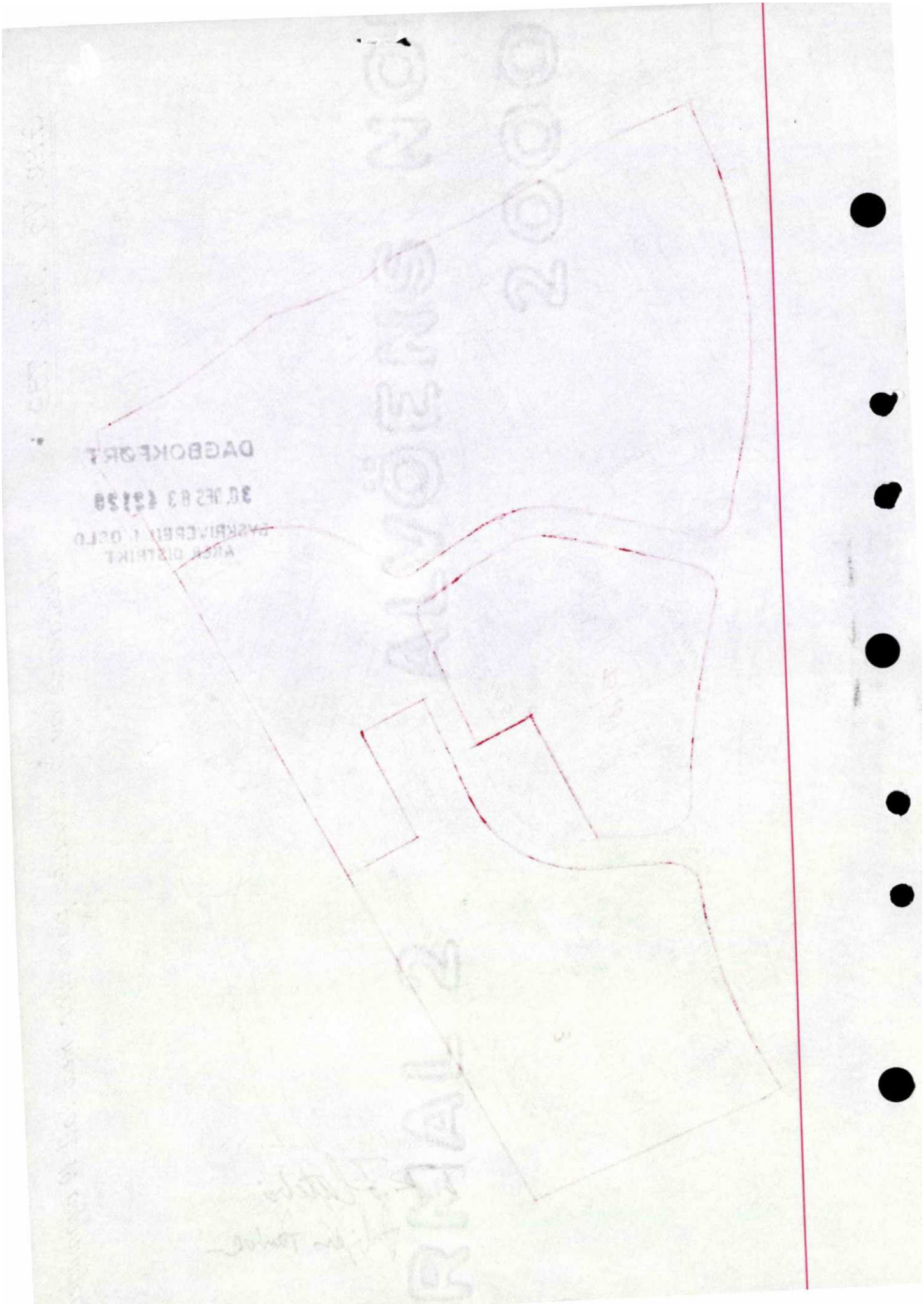
S. 1

G.NR. 73, B.NR 739



Engebråten Borettslag

bestående av 3 adskilte parseller med ialt 19 bygninger:



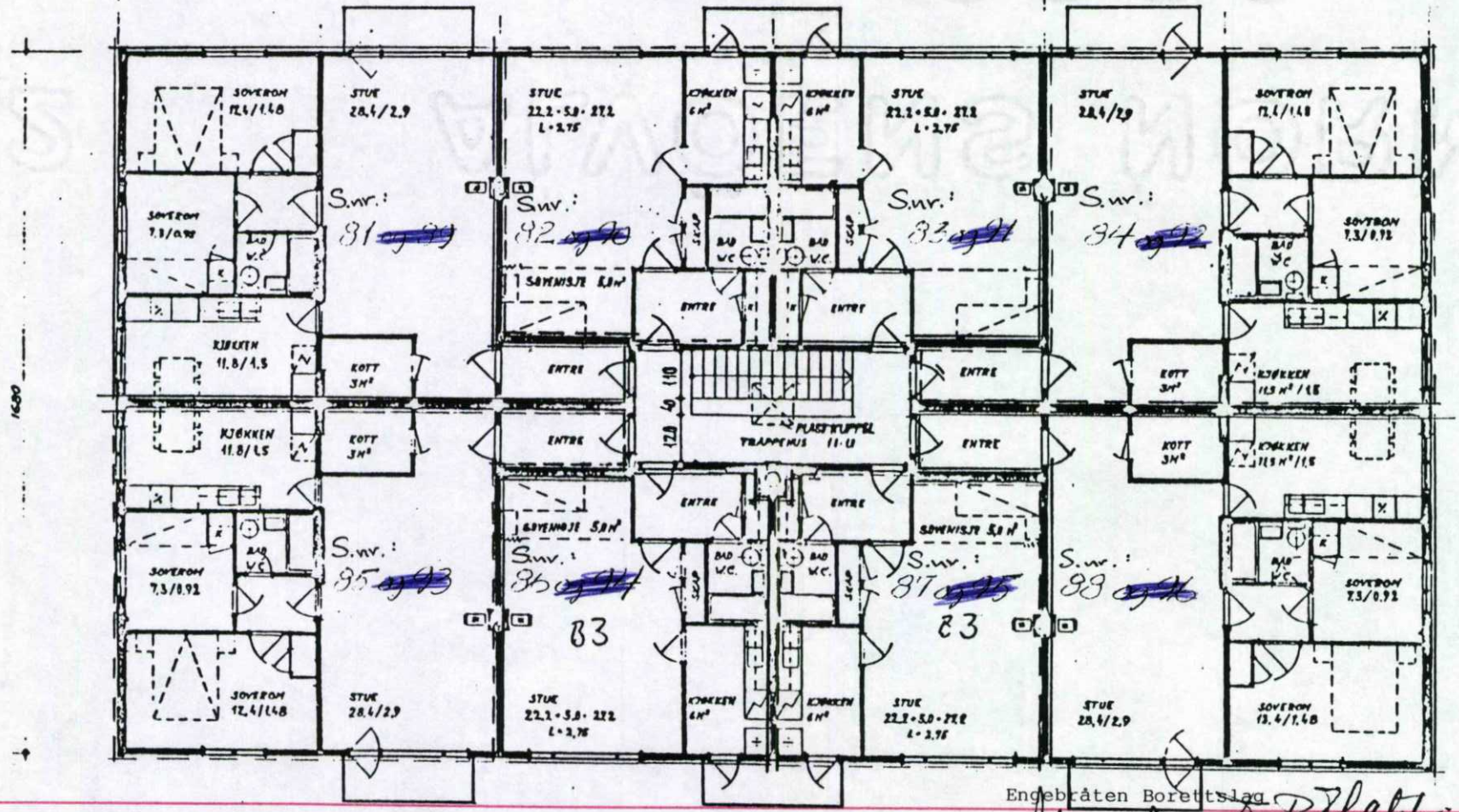
Side 9 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739 :-

S.174

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 81 - ~~88~~

SEKSJONSNR. ER ANGITT



2. ~~3~~. ETASJE

Engebråten Borettslag

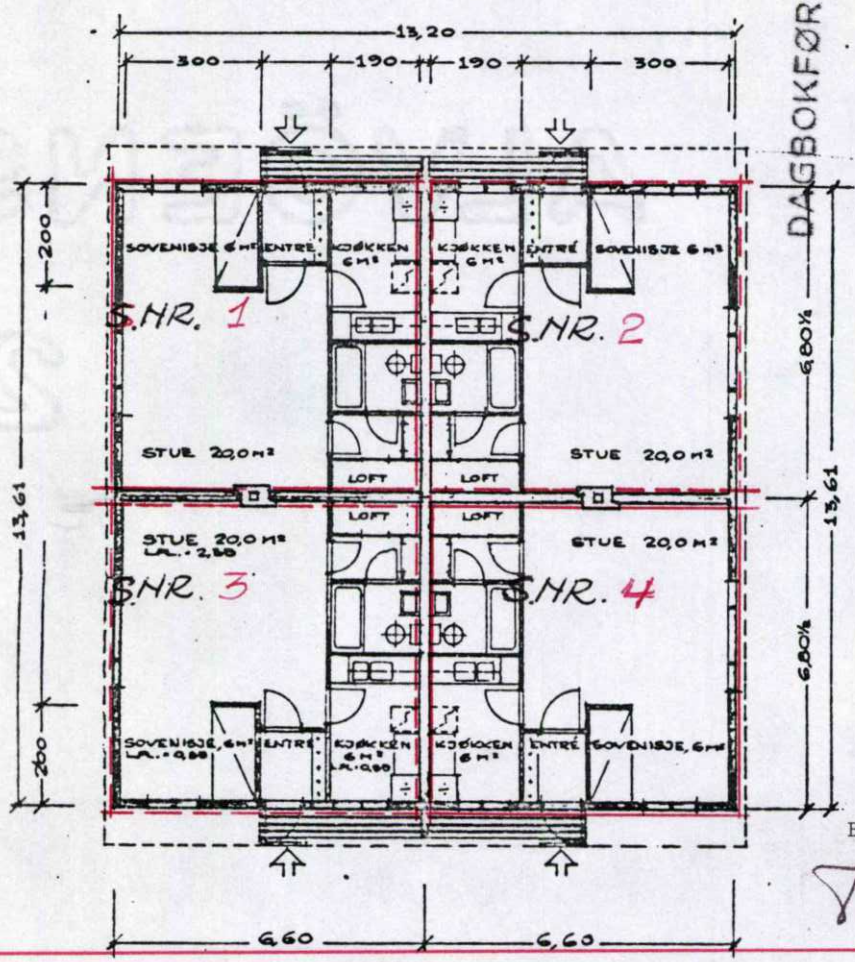
S. Blakstad

Side 10 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s. 3

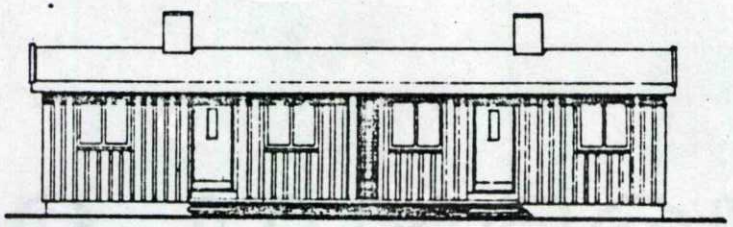
G.NR 73 BNR. 739 HESTESKOEN 1

LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 1 - 4.
SEKSJONSNR. ER ANGITT



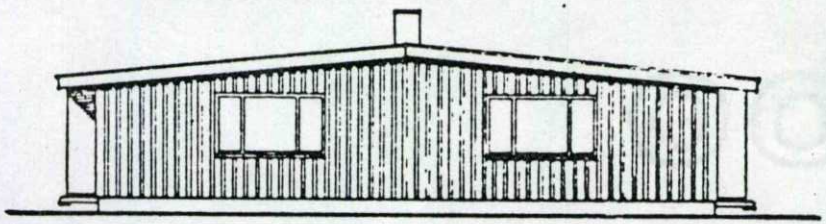
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

14,8

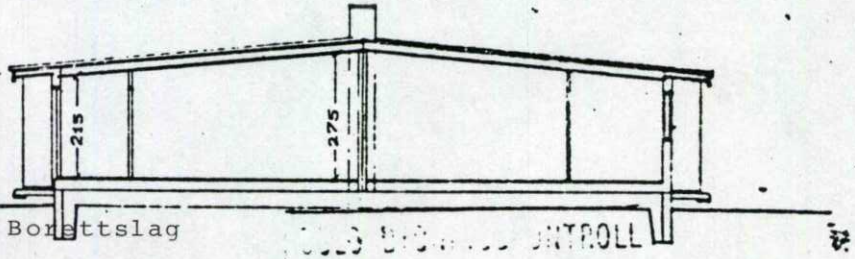


FASADE MOT NORD og SYD

41



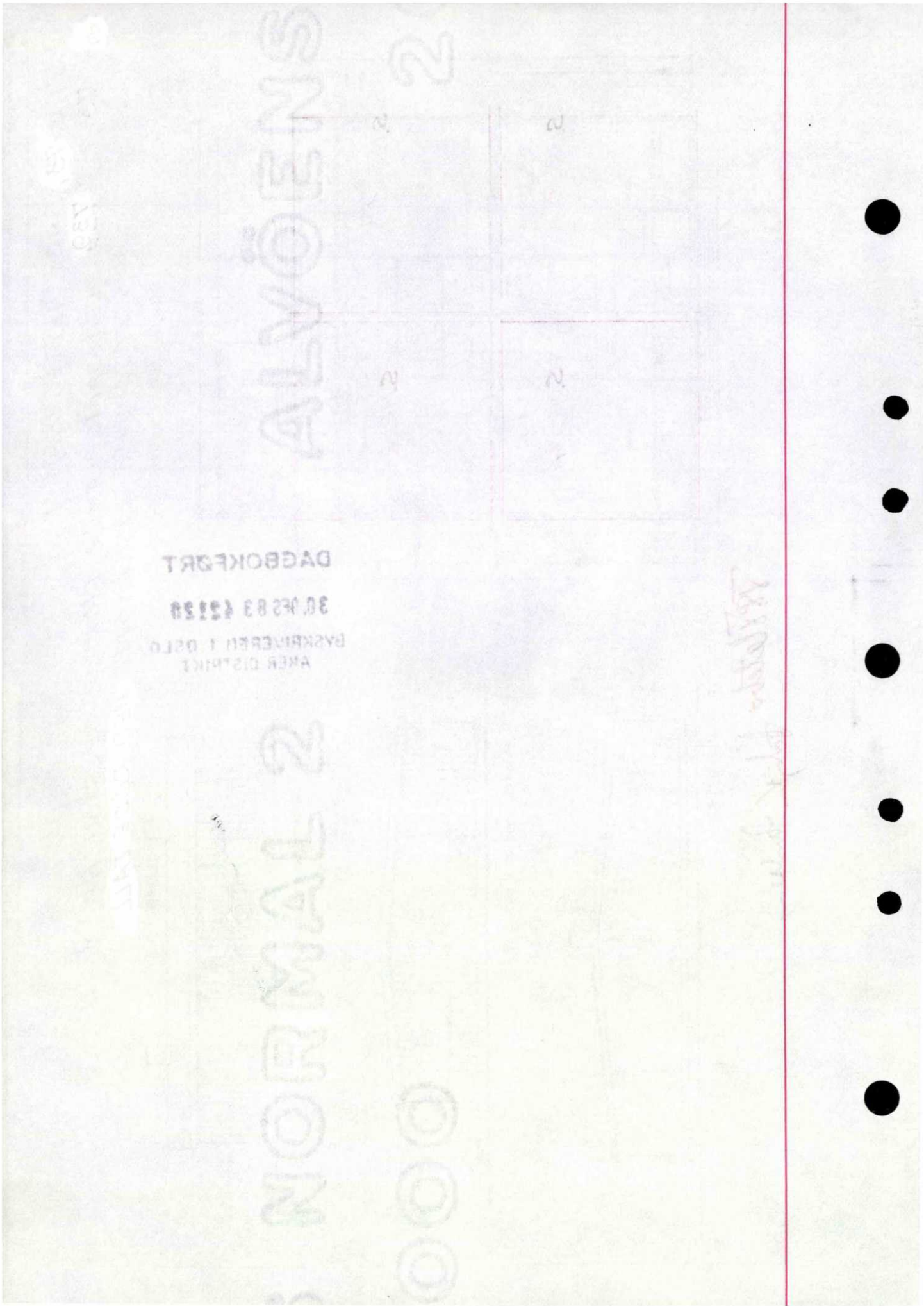
FASADE MOT ØST og VEST



Engebråten Borettslag

SNITT

KONTROLL
MOTTATT
25 JAN 1983

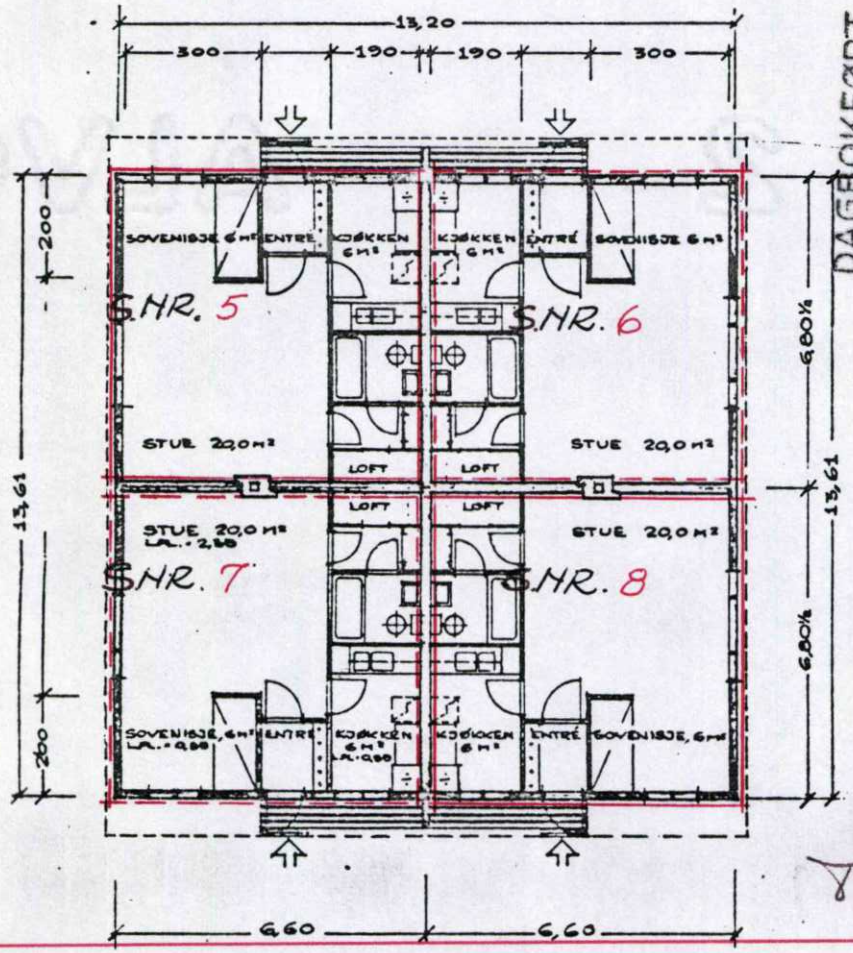


Side 12 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s.4

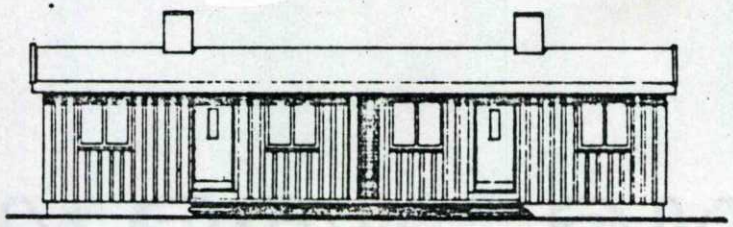
G.NR , BNR. HESTESKOEN 3

73.. 739. LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 5-8.
SEKSJONSNR. ER ANGITT



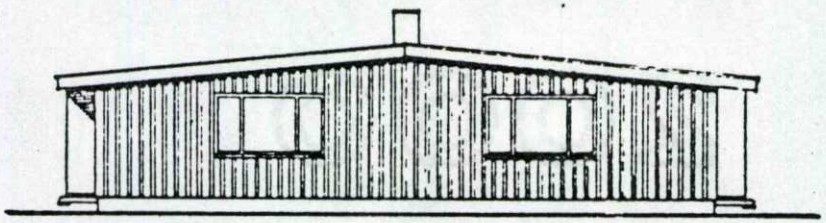
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

14,8

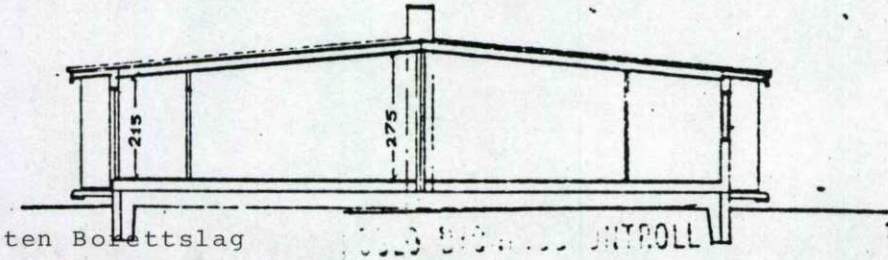


FASADE MOT NORD og SYD

41



FASADE MOT ØST og VEST



Engebråten Borettslag

T. R. Tlatebø SMITT Torbjørn Paulsen

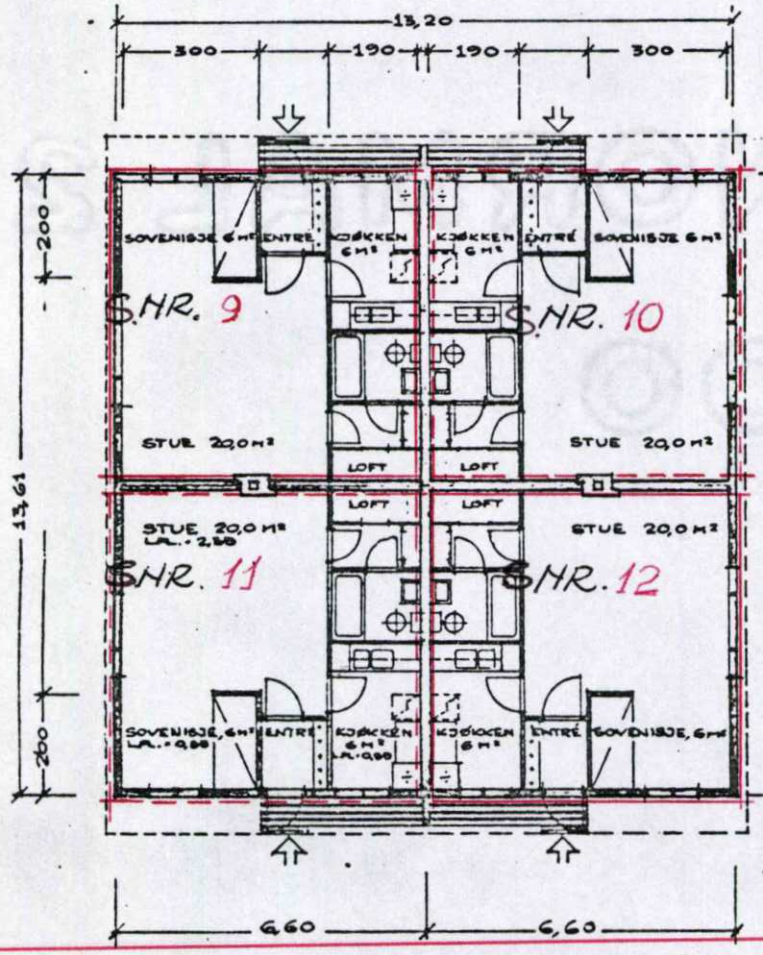
KONTROLL
MOTTATT
23 JAN 82

Side 13 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

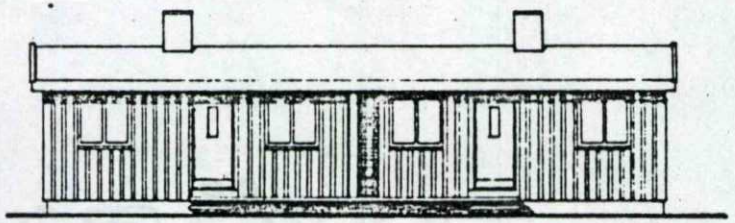
s.5

G.NR 73.. BNR. 739. HESTESKOEN 14

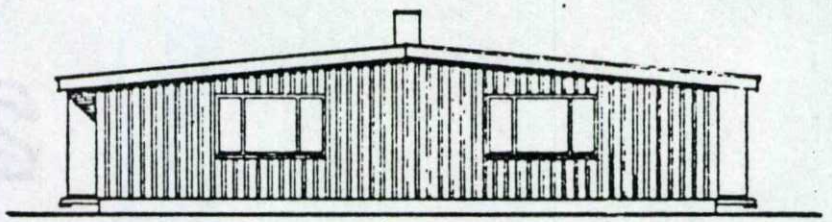
LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 9-12.
SEKSJONSNR. ER ANGITT



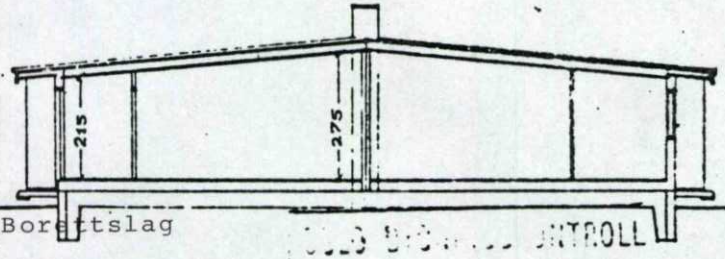
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



SNITT

14,8

Engebråten Borettslag

T.P. Blatchø

MOTTATT
25 JAN 83

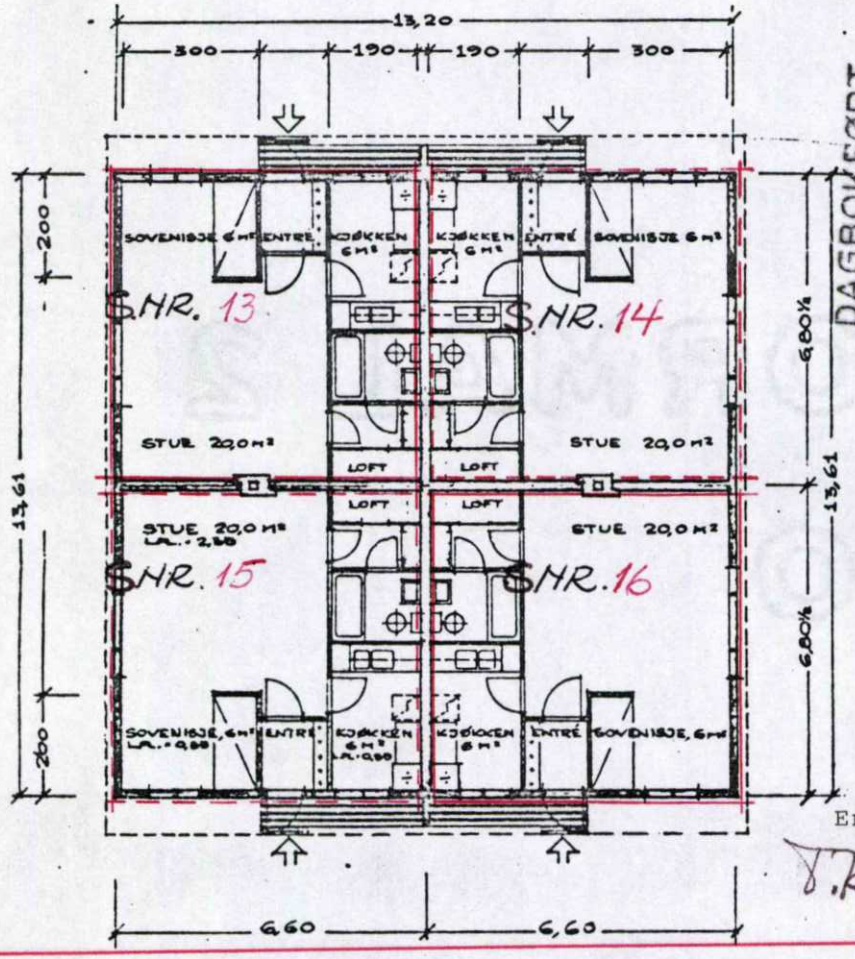
41

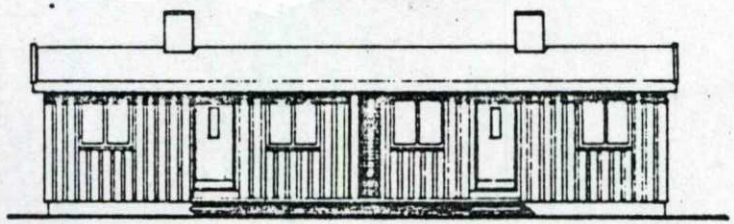
Side 14 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

.6

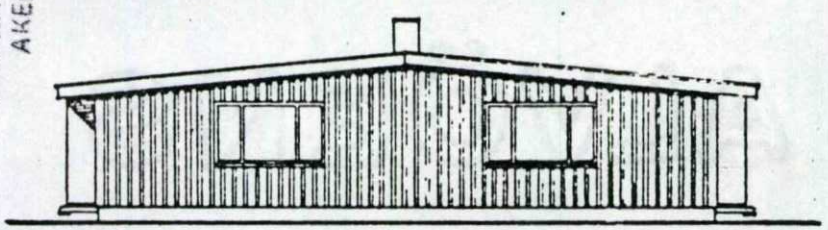
G.NR 73. BNR. 739. HESTESKOEN 16

LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 13-16.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

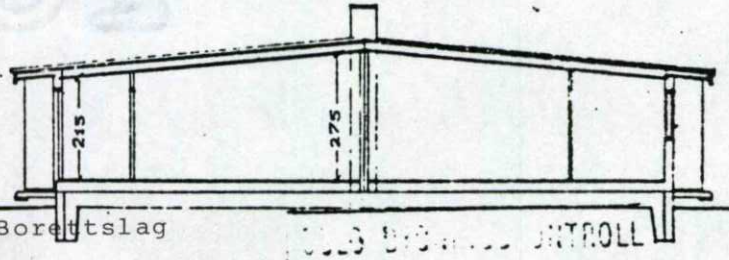




FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT ØST OG VEST



SNITT

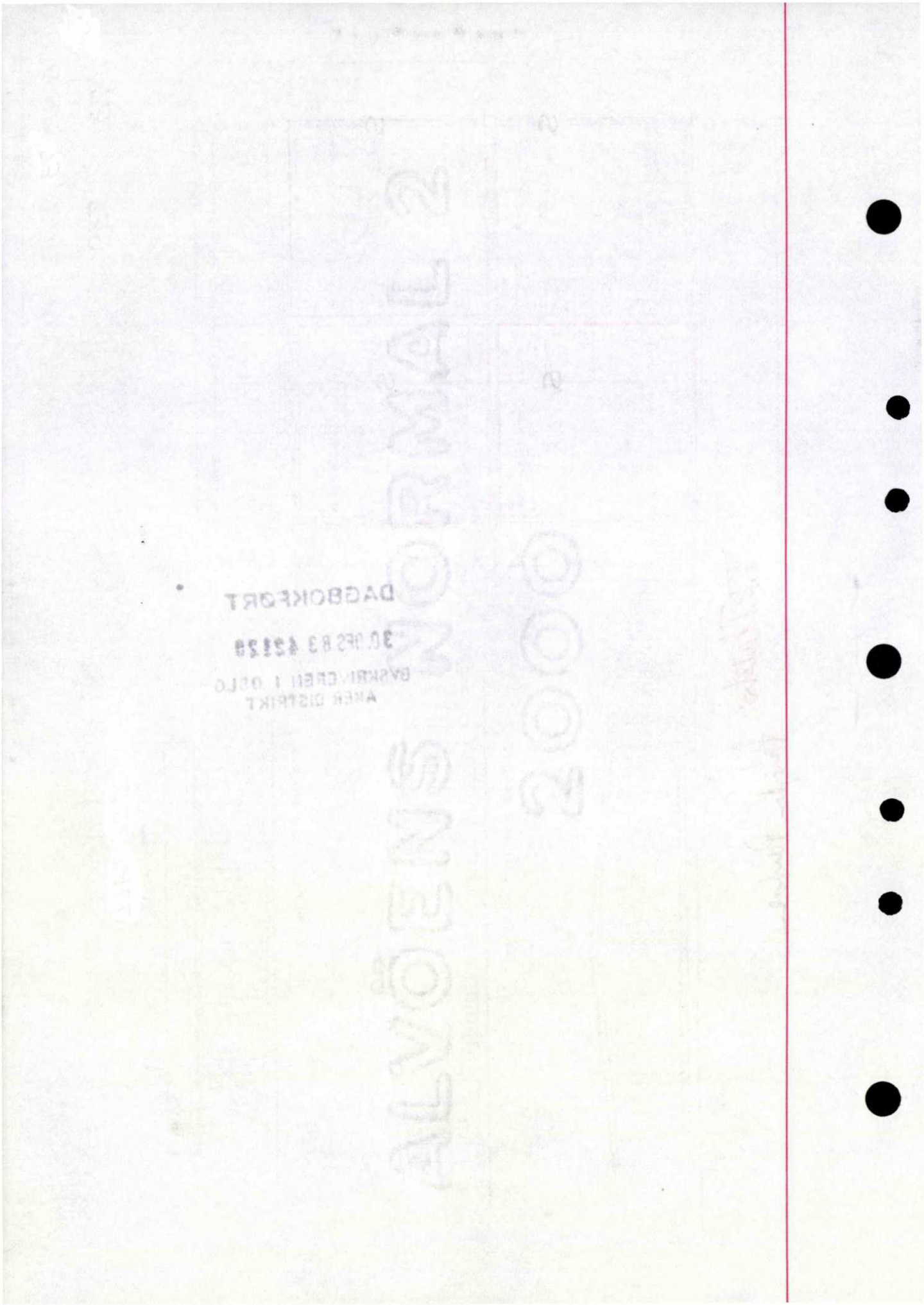
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

14,8

41

Engebråten Borettslag

MOTTATT
20 JANUAR 82



Side 16 av 61

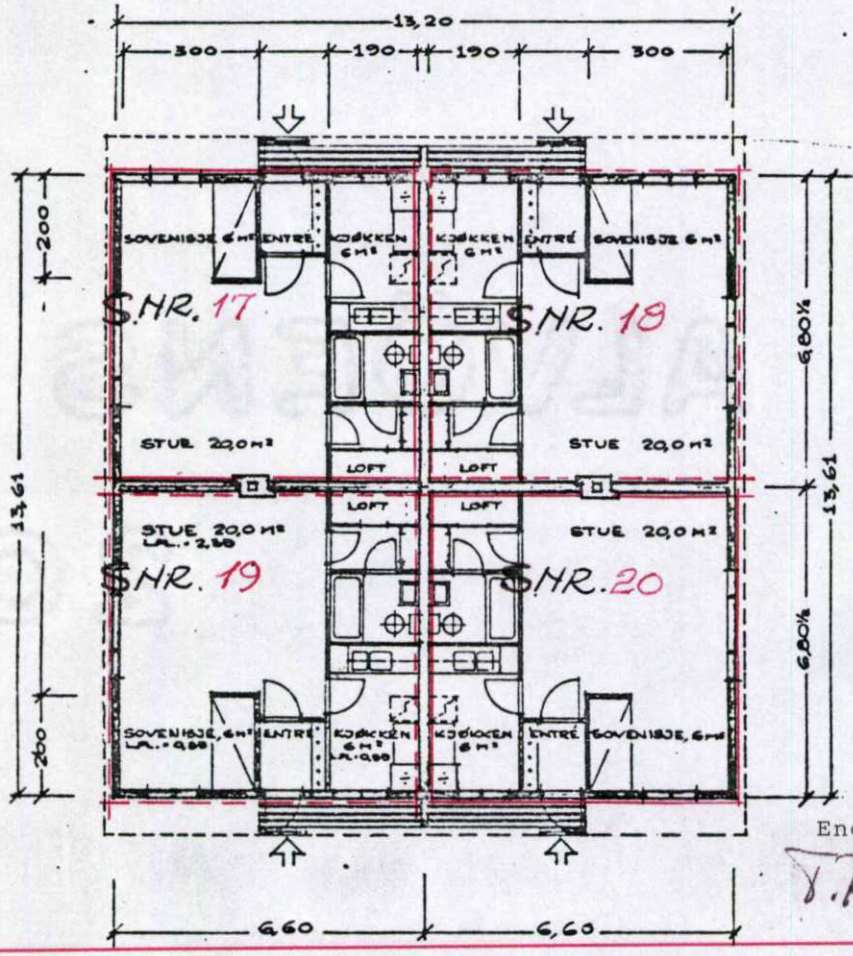
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

Kartverket

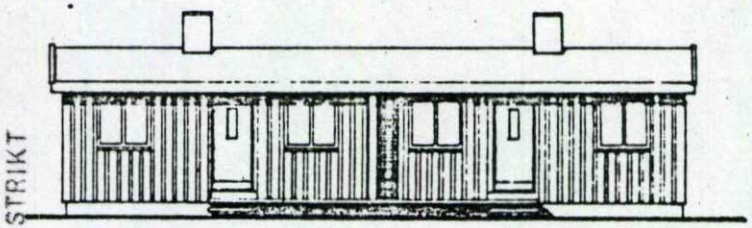
s.7

G.NR 73 BNR. 739 NEPTUNVEIEN 19

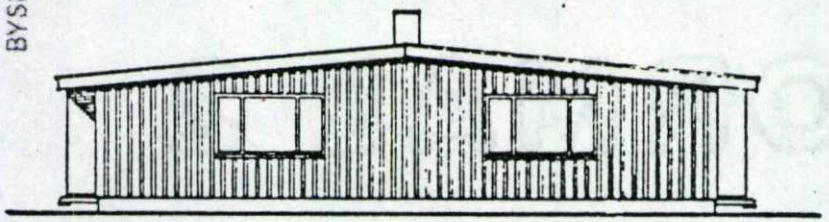
LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 17-20
SEKSJONSNR. ER ANGITT



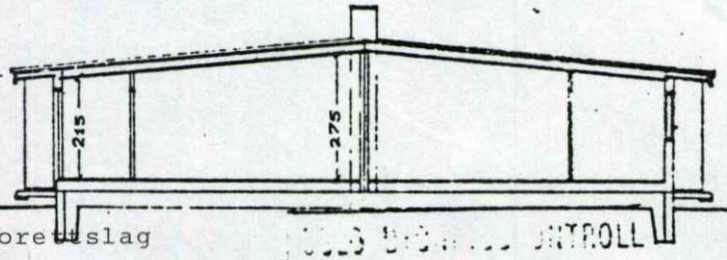
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT ØST OG VEST



SNITT

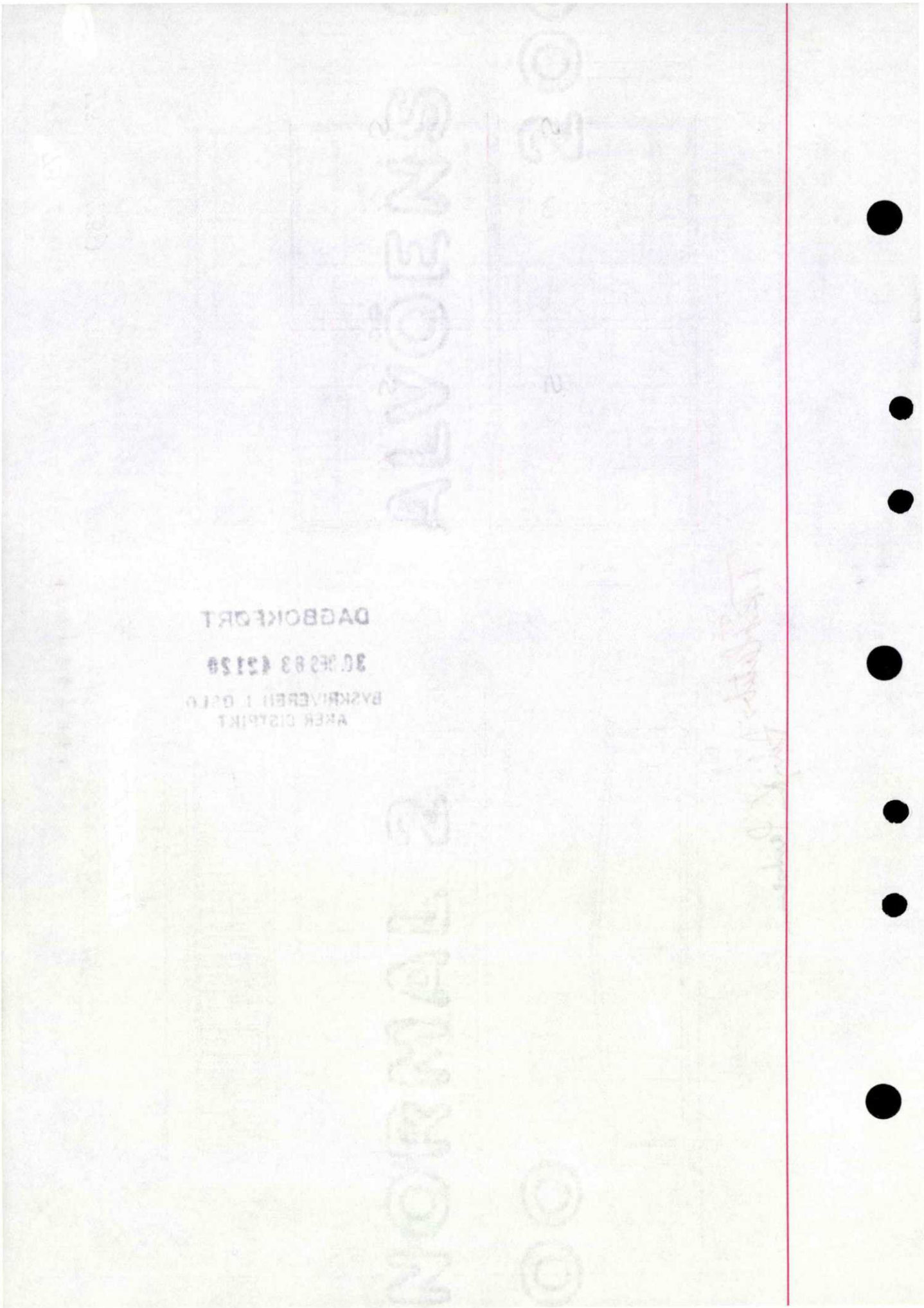
Engebråten Boreselskap

T. Ribbelatebø

Asbjørn Lambertsen

41

14,8

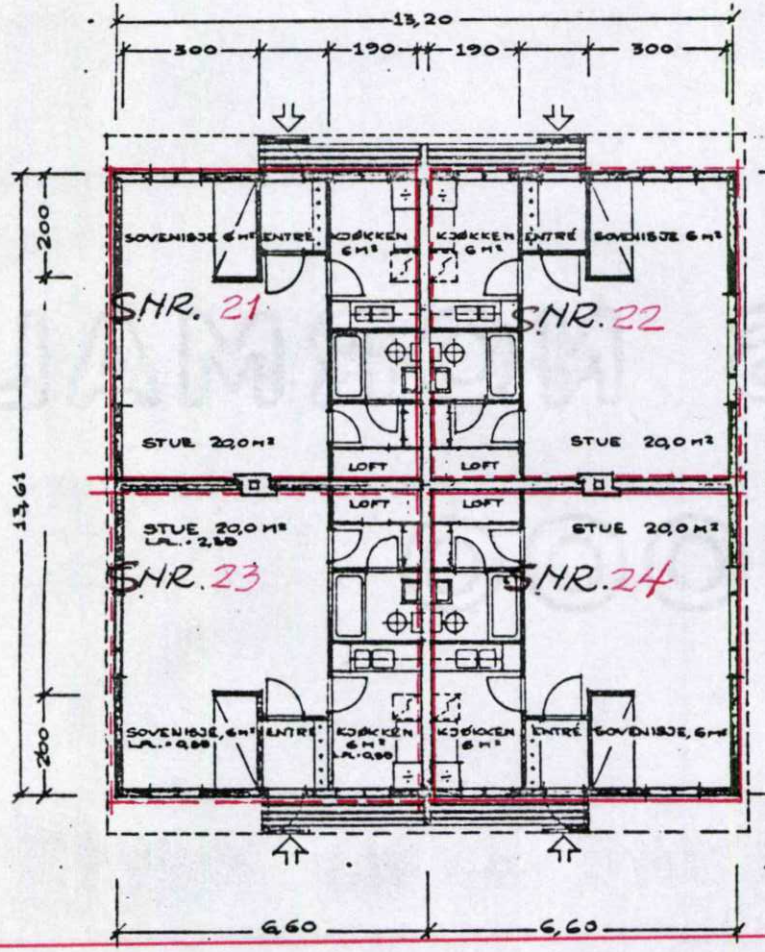


Side 18 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s.8

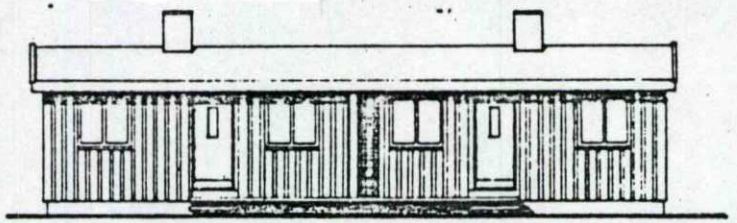
G.NR 73 BNR. 739 NEPTUNVEIEN 21

LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 21-24.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

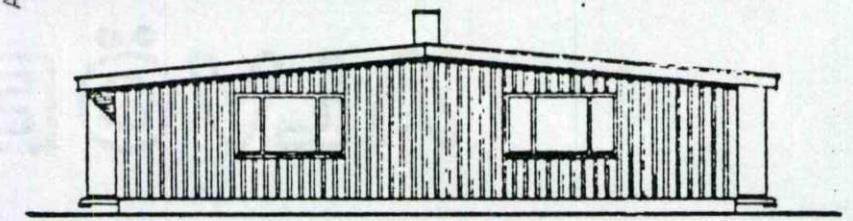


DAGBOKFØRT.
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

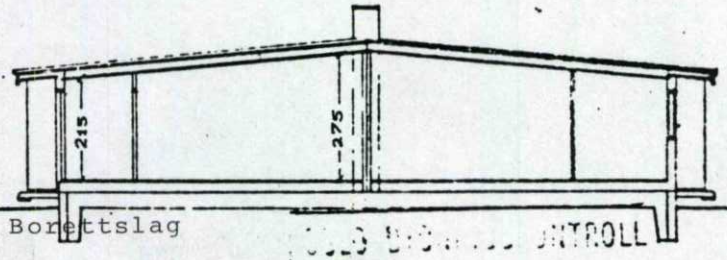
14,8



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



SNITT

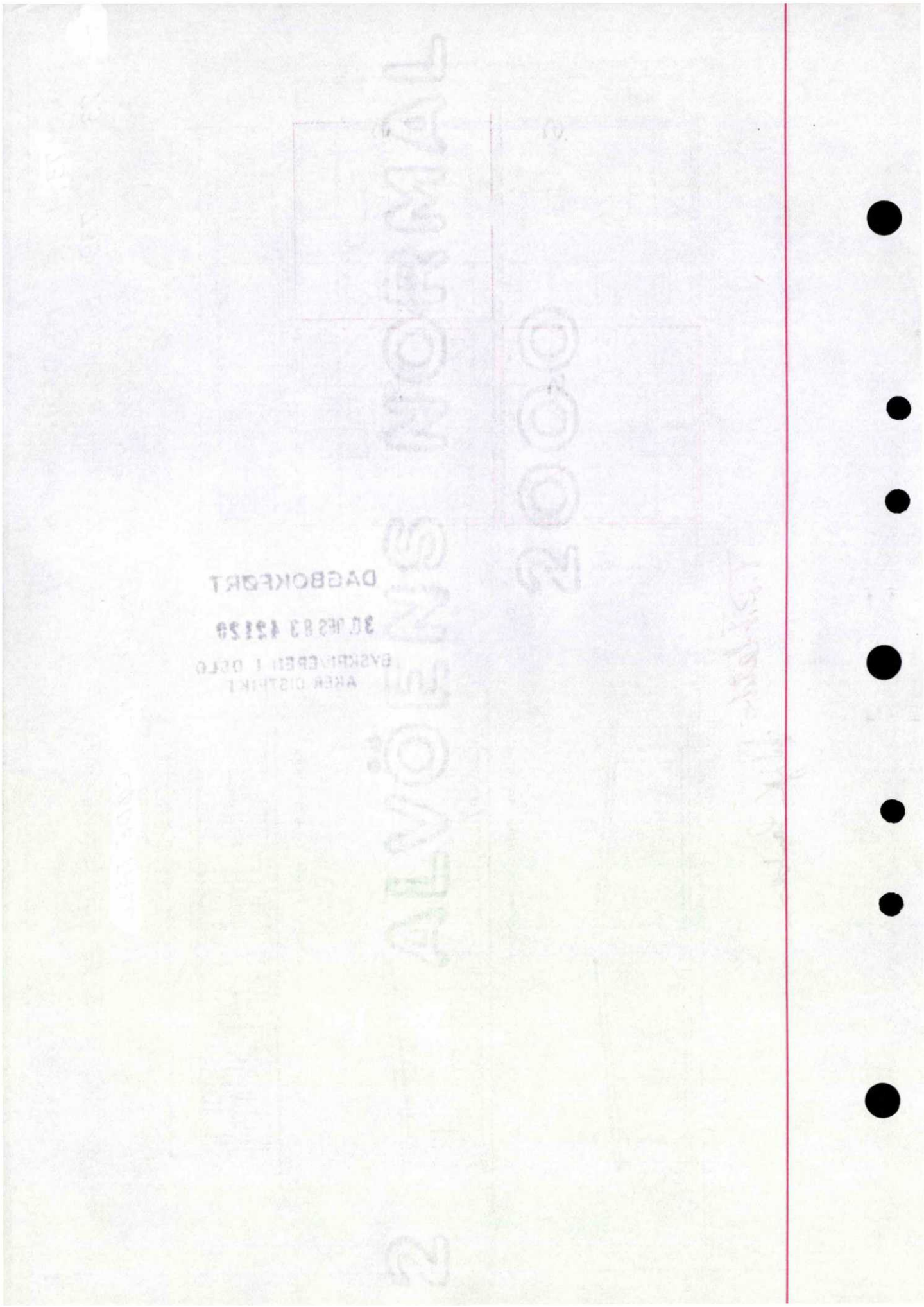
Engebråten Borettslag

T.R.B. Latebo

Asbjørn Larsen

MOTTATT
23 JAN 82

41

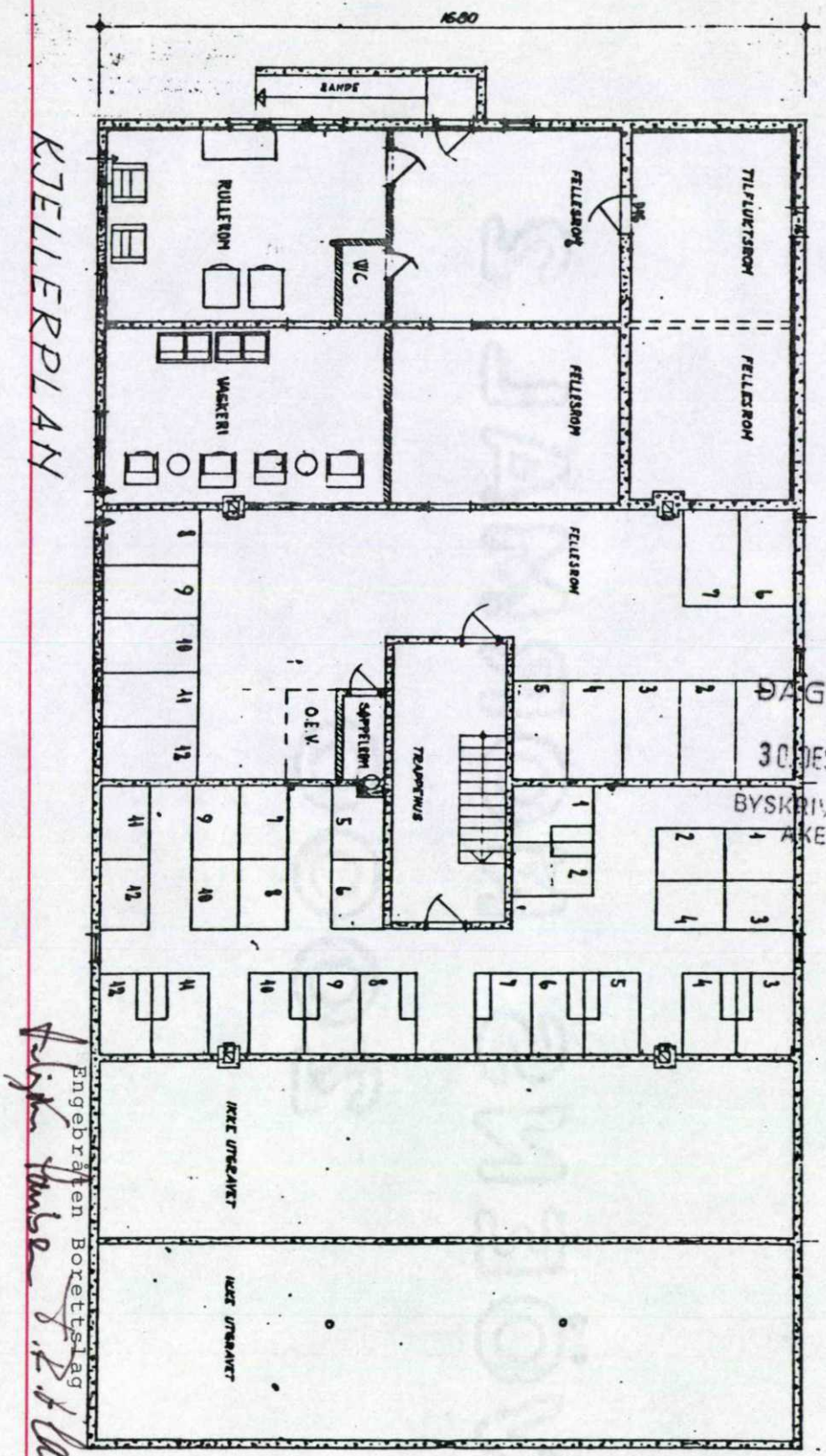


s.9

73/739 HESTESKOEN 2

KJELLERBODER FOR BESTEMMELSESNUMMERNE 25-44.

KJELLERPLAN



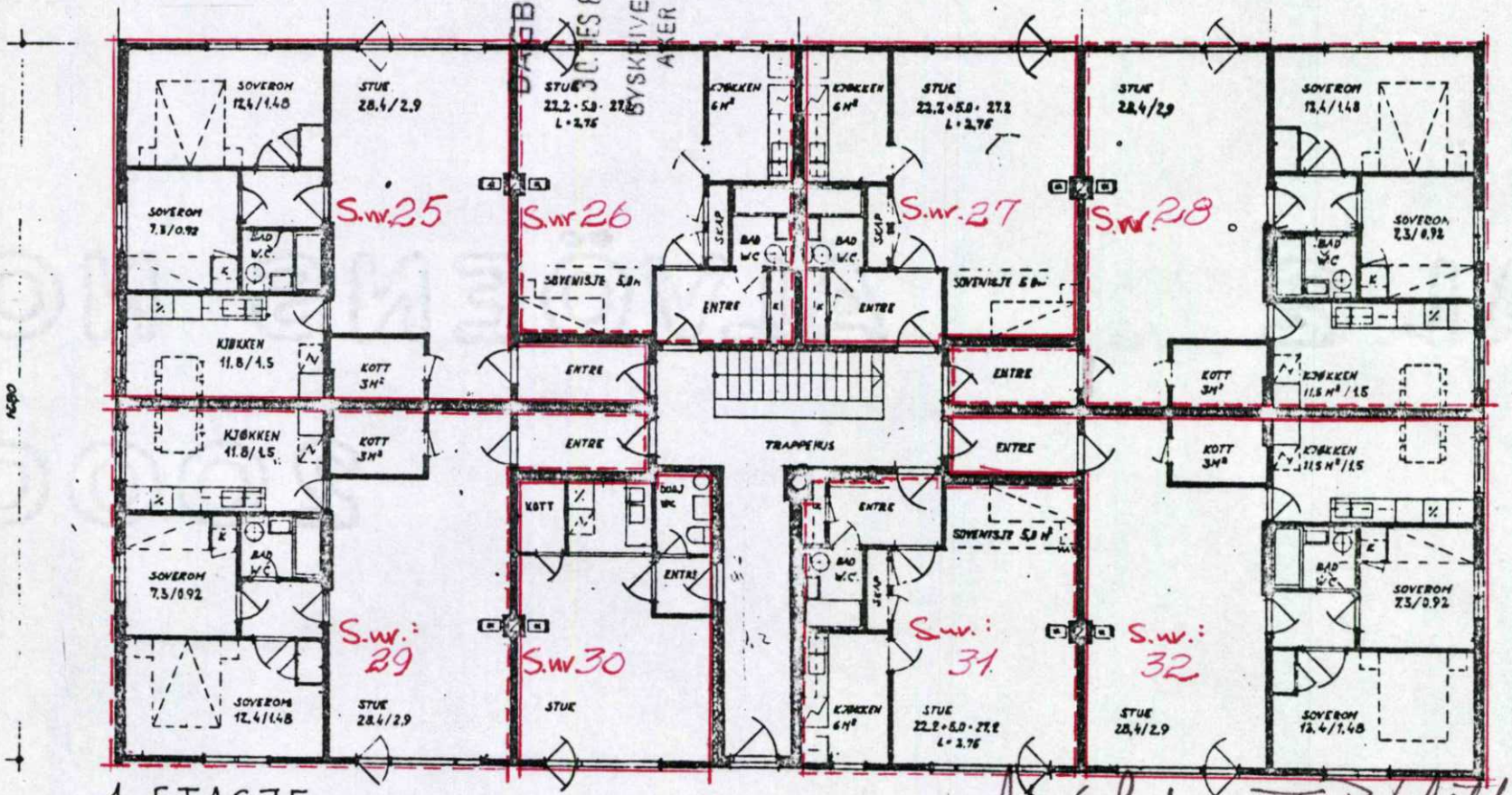
DAGBOKFØR
30.DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 25 - 32

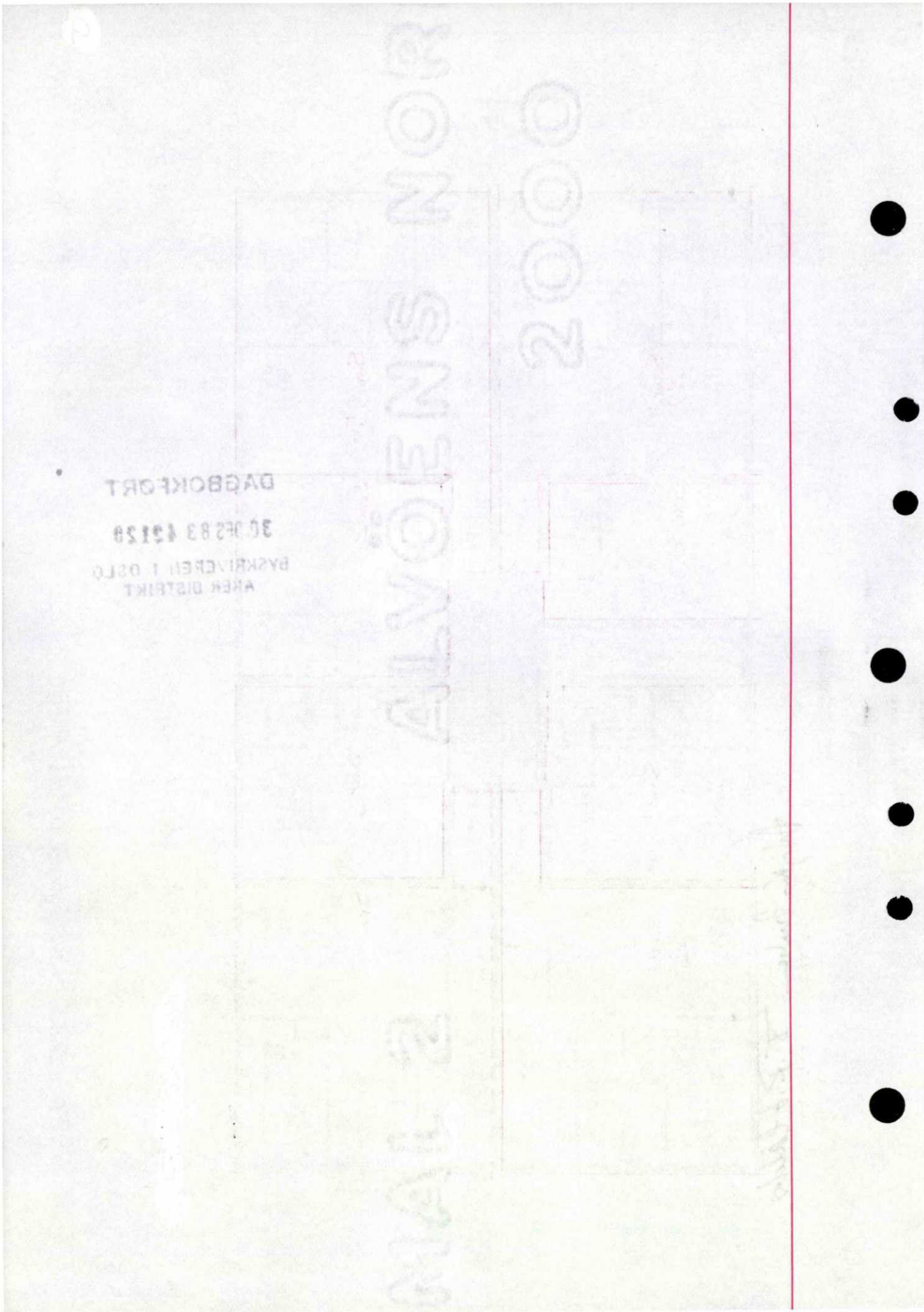
BOKFØRT
OSLO 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

SEKSJONSNR. ANGITT



Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket
Side 21 av 61

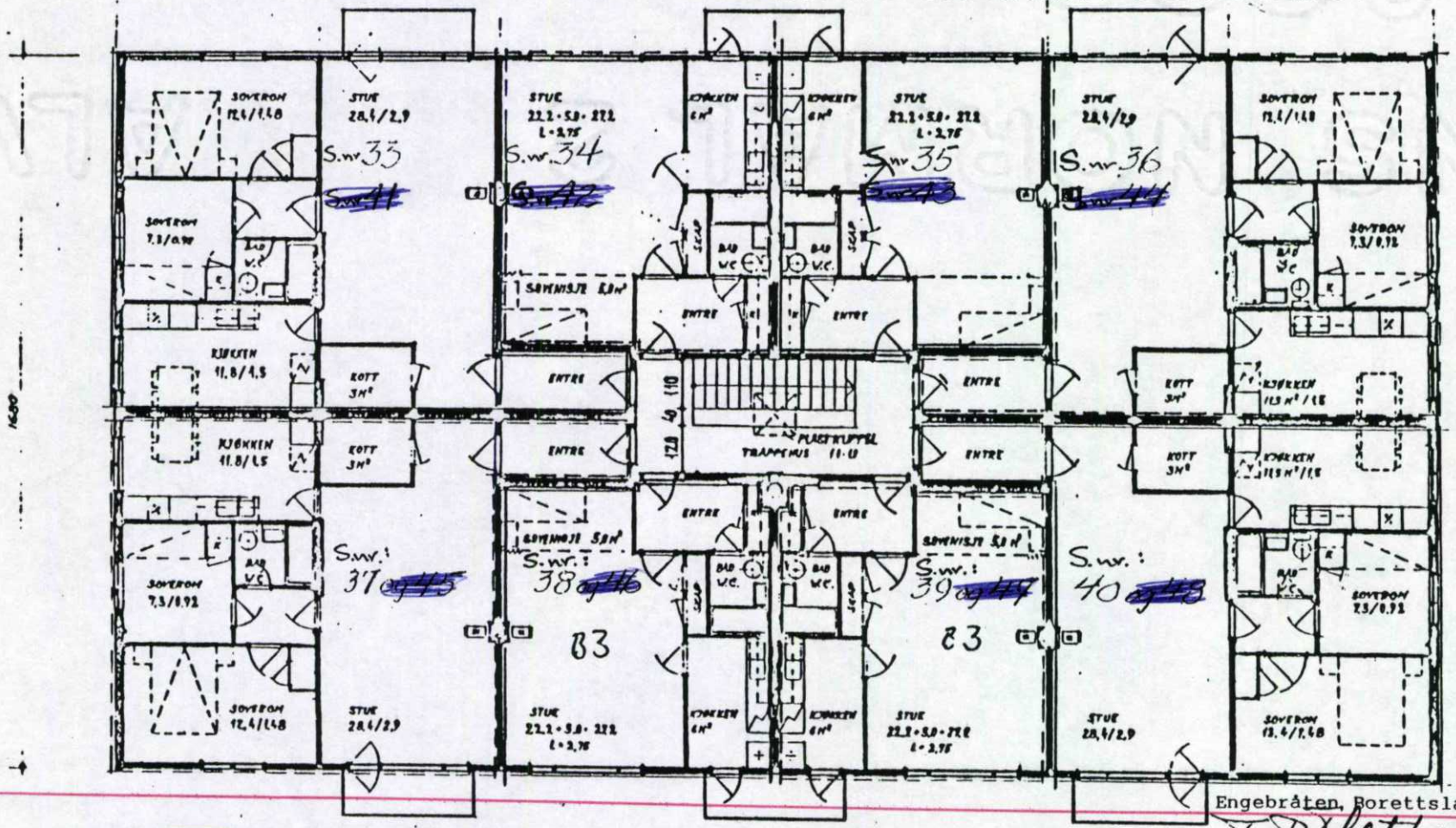


Side 23 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

S. 11A.

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 33- 40

SEKSJONSNR. ER ANGITT



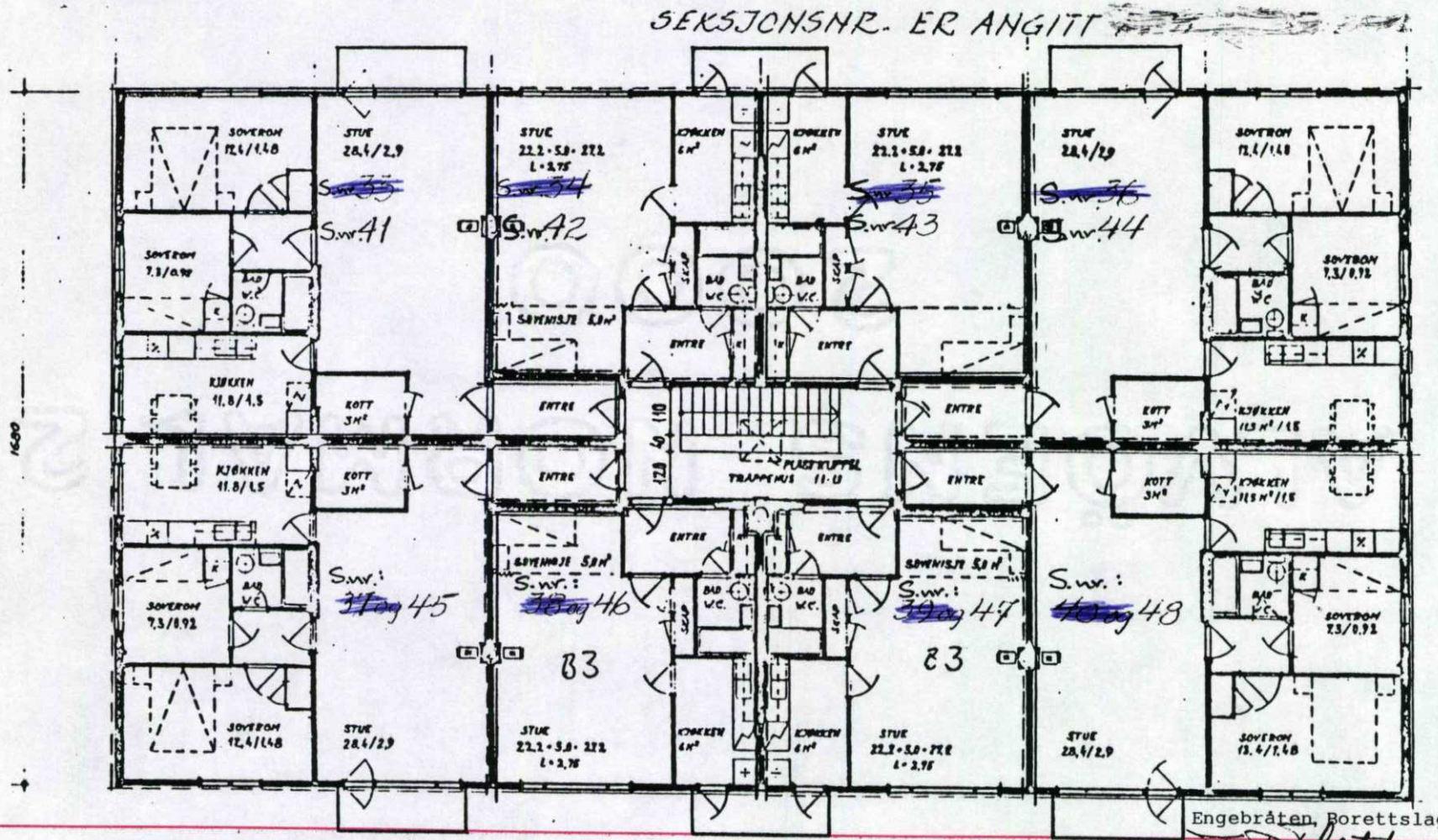
2. ETASJE.

Engebråten Borettslag

Side 24 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

S. 11 B.

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE ~~33~~ - 48



~~2. OG~~ 3. ETASJE.

Engebråten Borettslag

Side 25 av 61

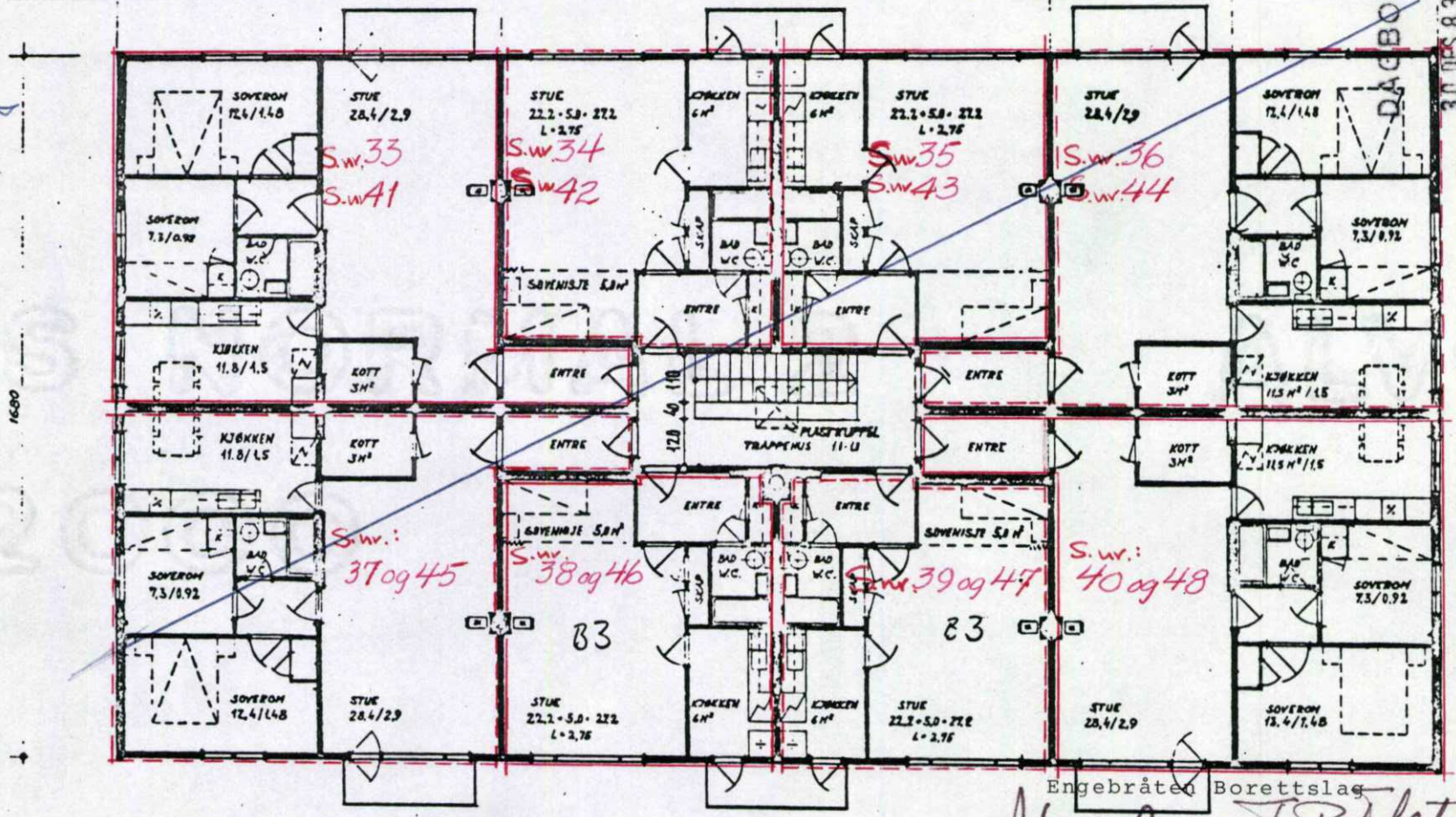
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

Kartverket

s.11

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 33- 48

SEKSJONSNR. ER ANGITT



DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

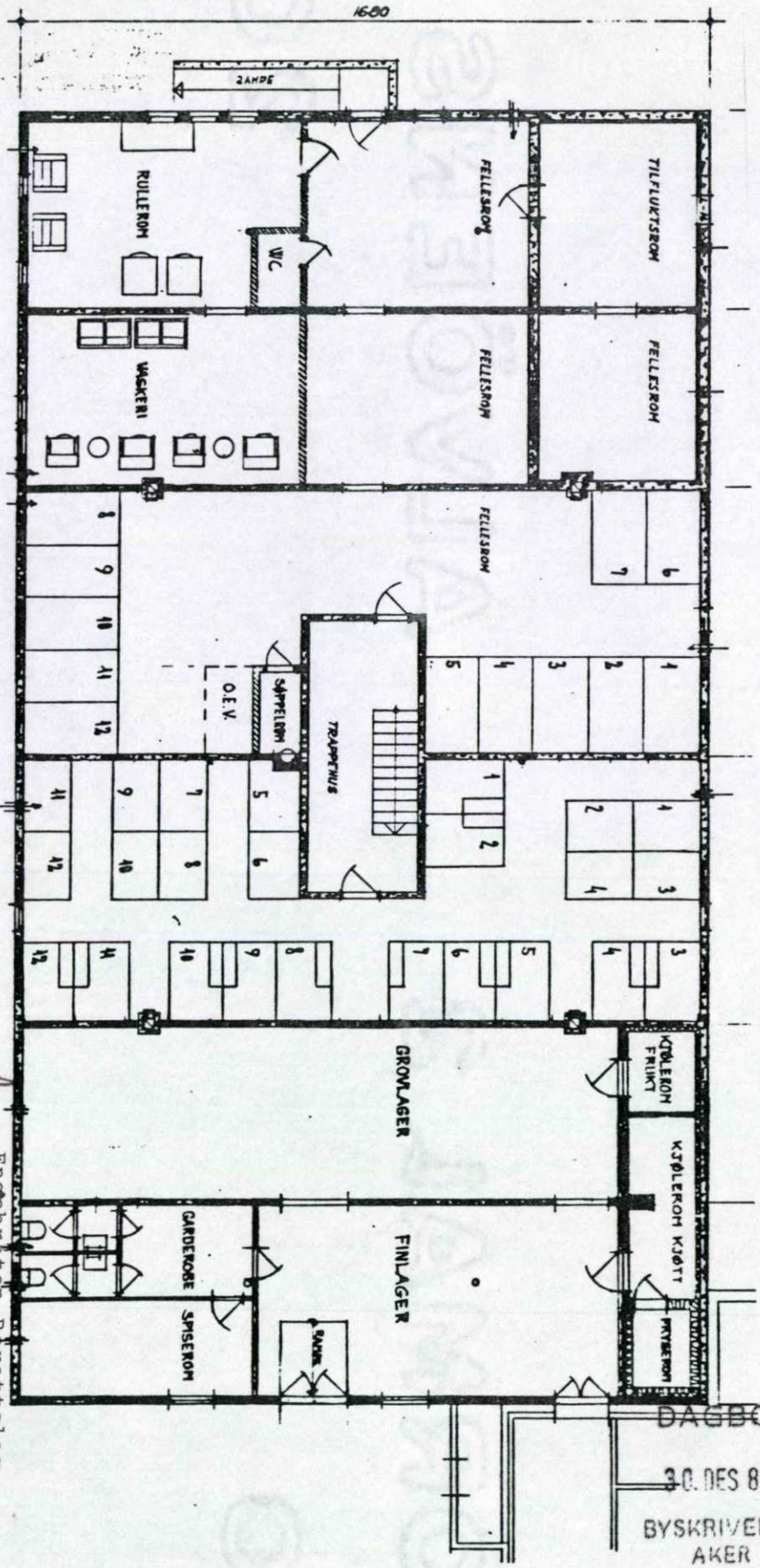
Engebråten Borettslag

s.12

73/739 HESTESKOEN 9

KJELLER BODER ~~FOR SEKSJONENE 49 - 72~~

KJELLERPLAN



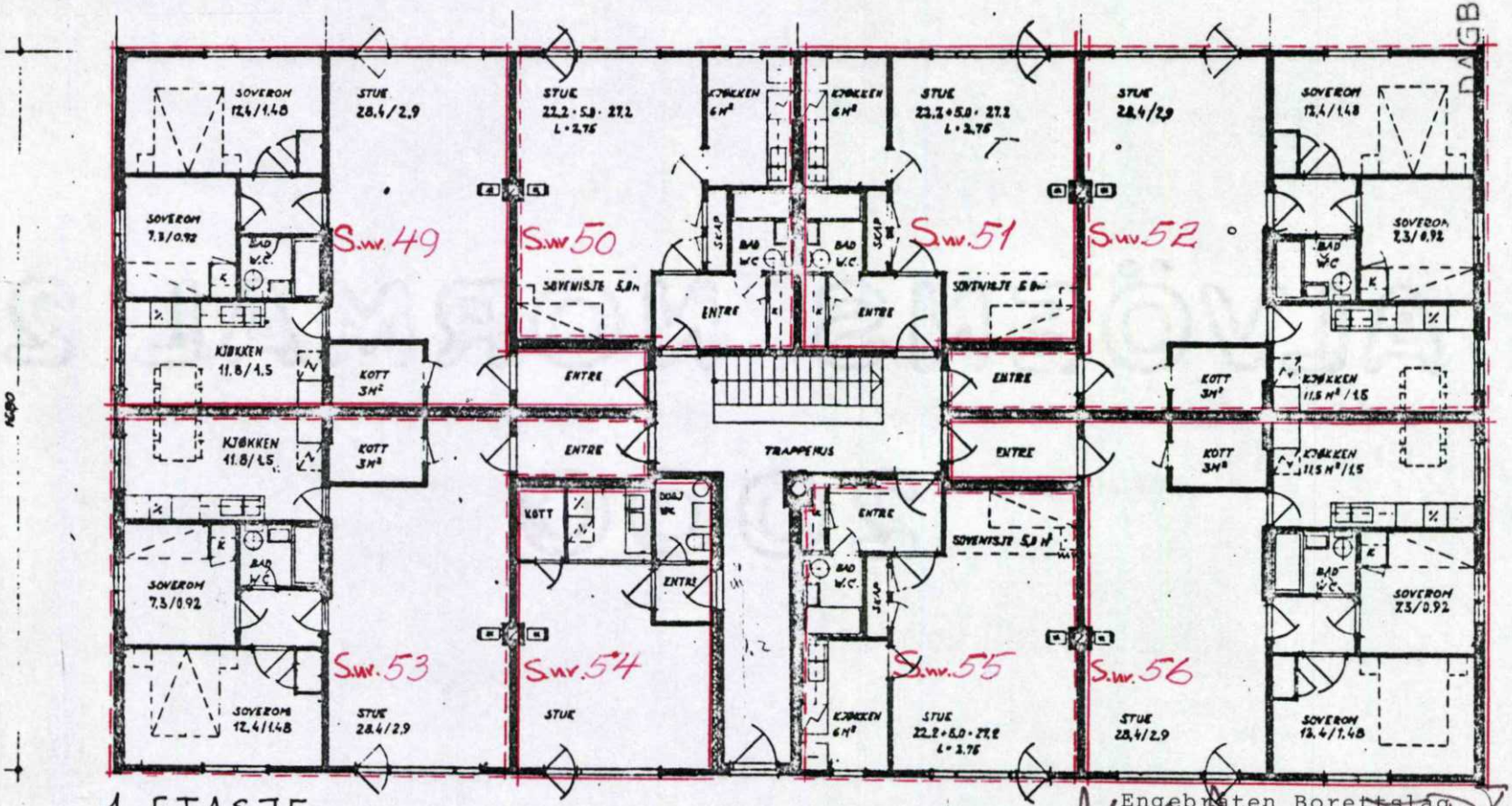
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 9 MED SEKSJONENE 49-56

1. ETASJE

SEKSJONSNR. ANGITT

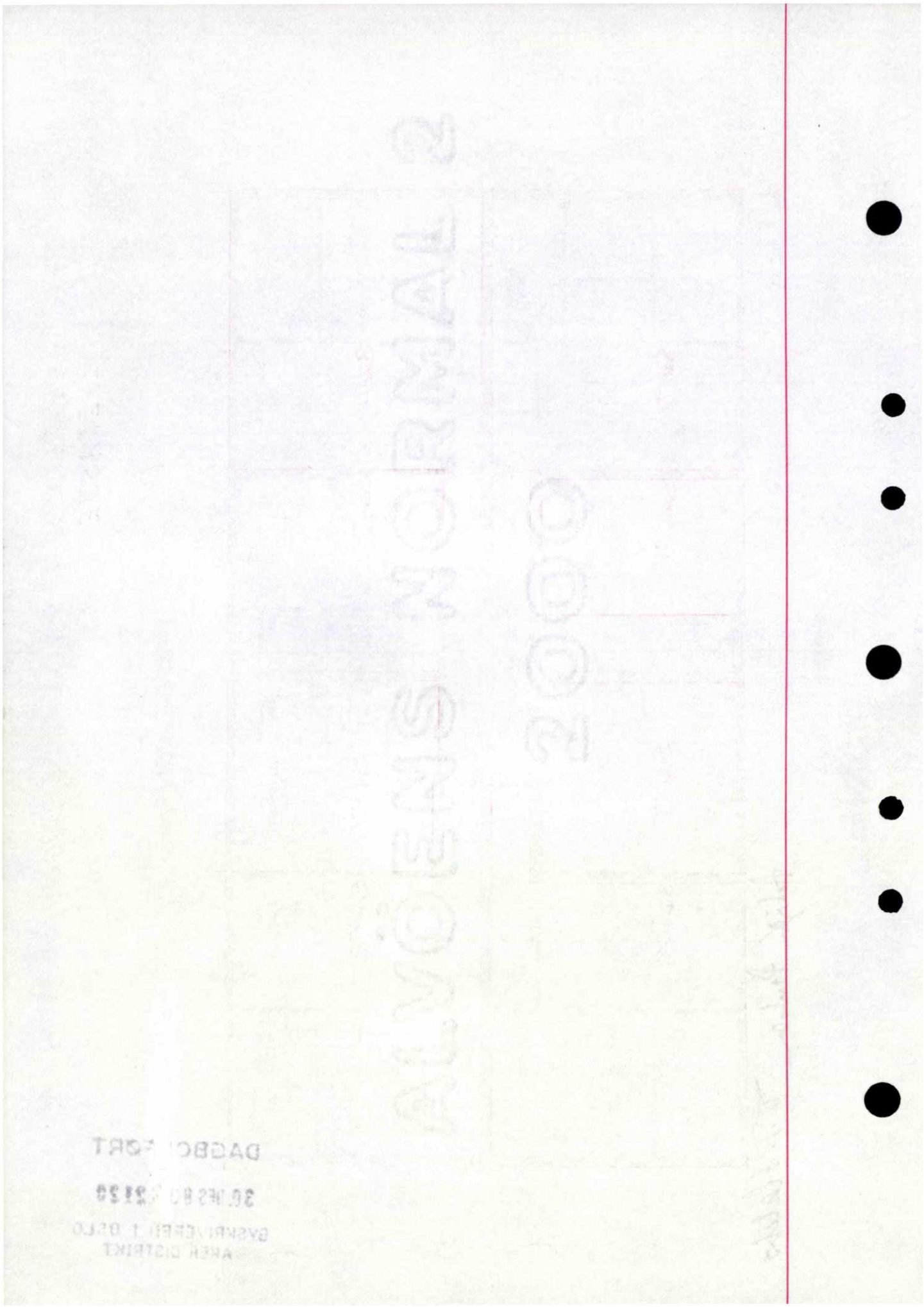


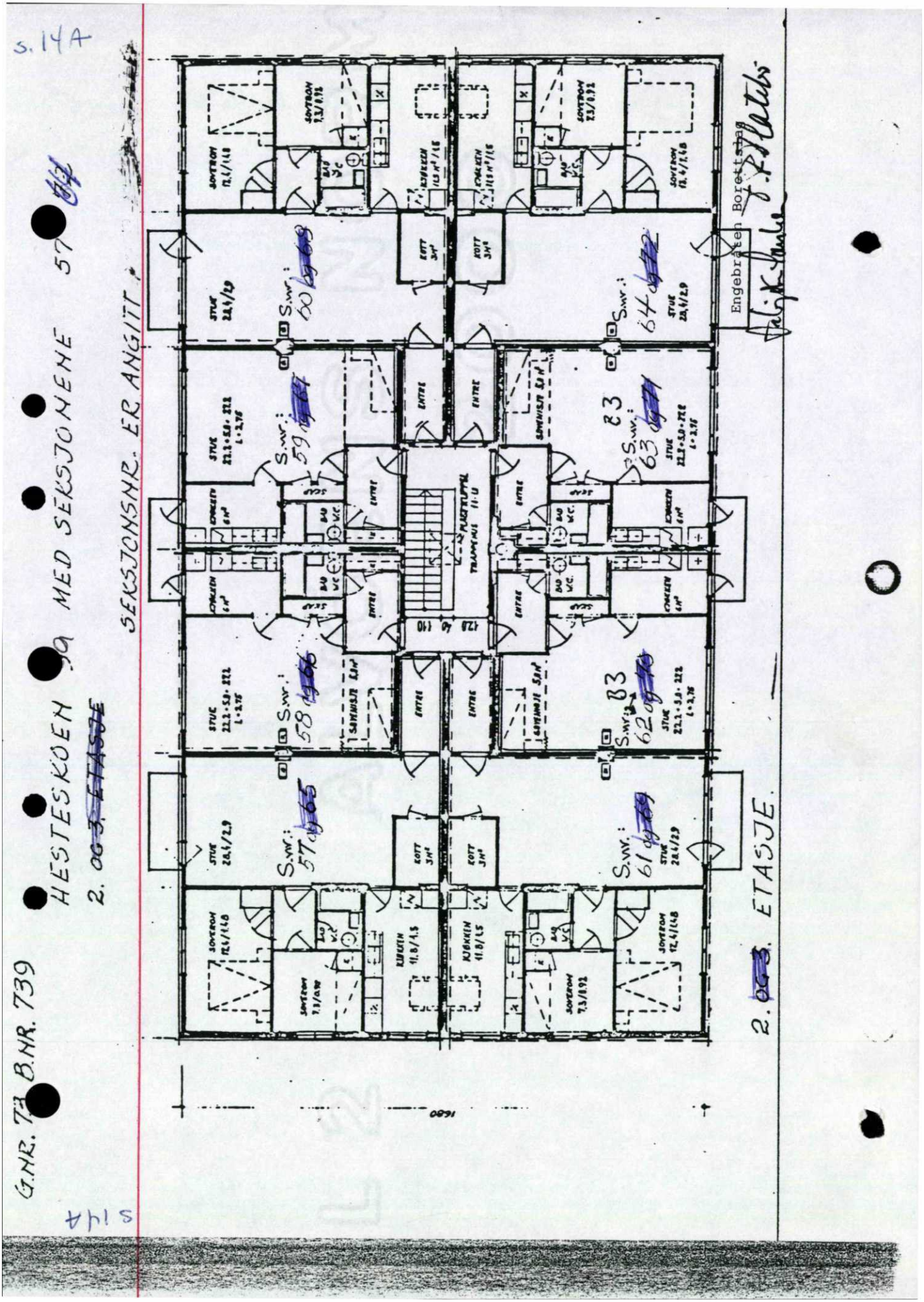
1. ETASJE

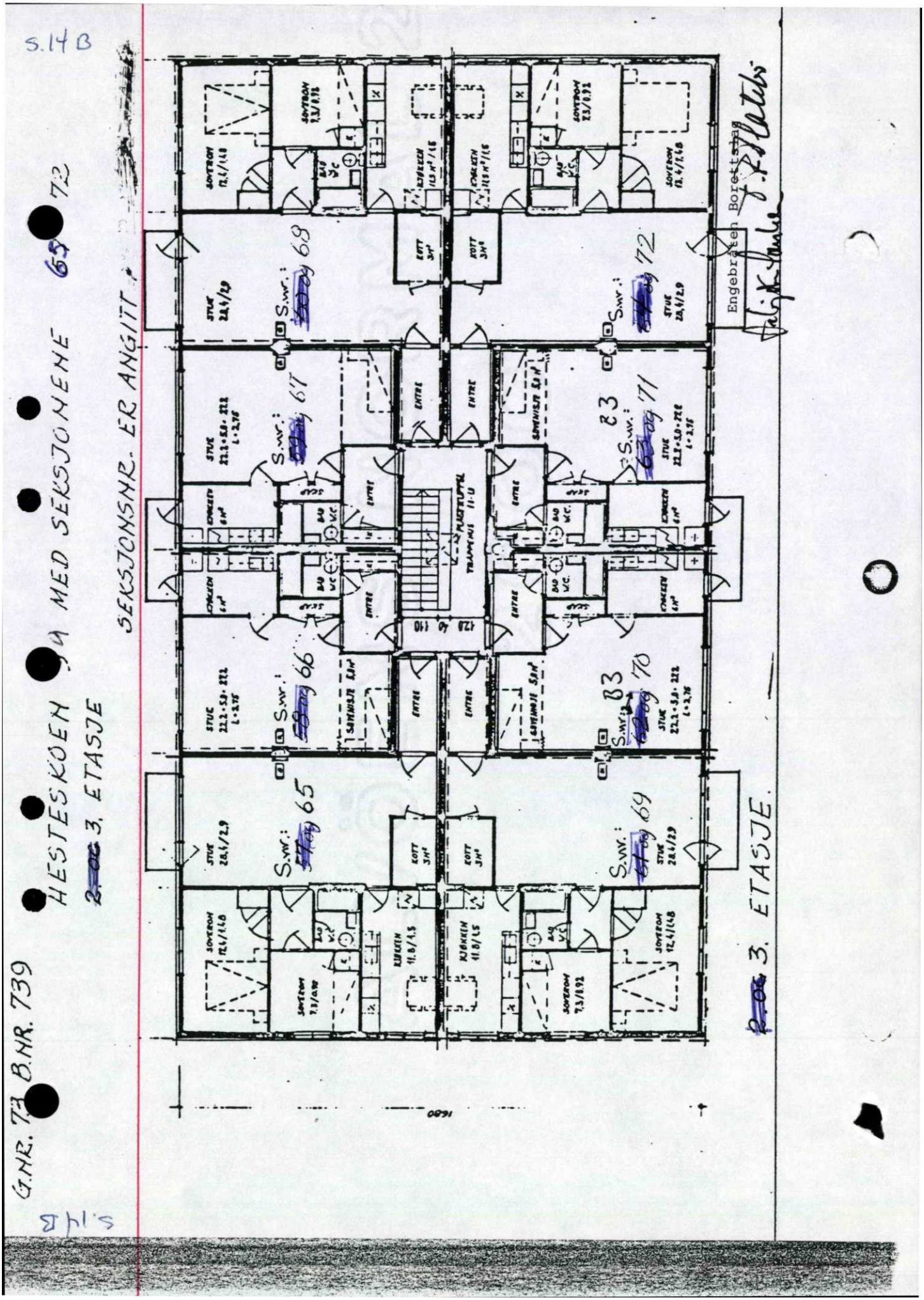
Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42129
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket
Side 27 av 61




s. 14A
G.NR. 72 B.NR. 739
HESTESKOEN 59 MED SEKSJONENE 57
2. ~~OG 3. ETASJE~~
SEKSJONSNR. ER ANGITT
Engebråten Borettslag
2. ~~OG 3.~~ ETASJE.
s 14A


S.14 B
G.NR. 73 B.NR. 739
HESTESKOEN
3. ETASJE
SEKSJONSNR. ER ANGITT MED SEKSJONENE
Engebråten Borettslag
3. ETASJE.

Side 31 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s. 14

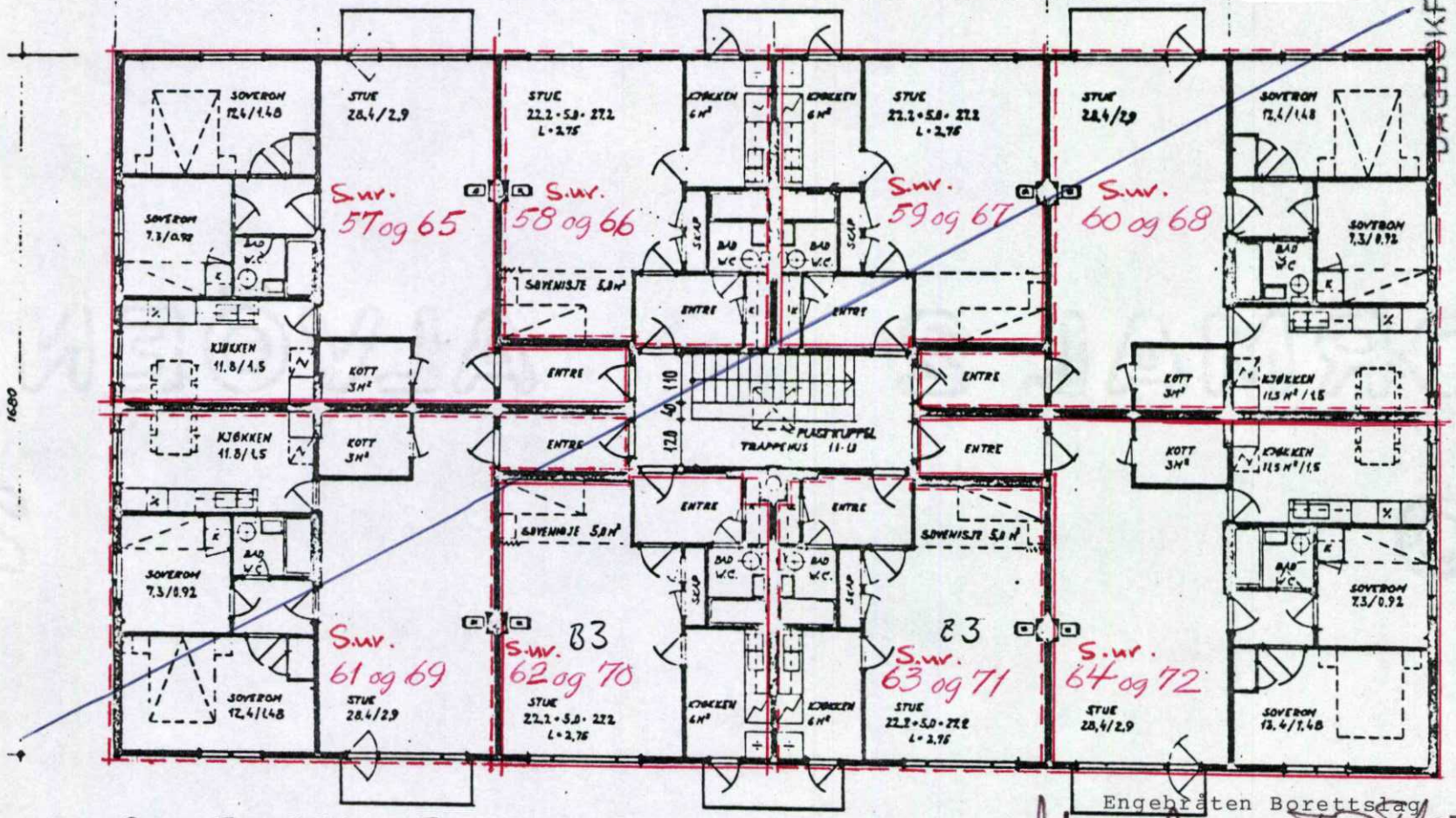
G.NR. 73, B.NR. 739

OMBYGGET med side 14A og B

HESTESKOEN 9 MED SEKSJONENE 57 - 72

2. OG 3. ETASJE

SEKSJONSNR. ER ANGITT



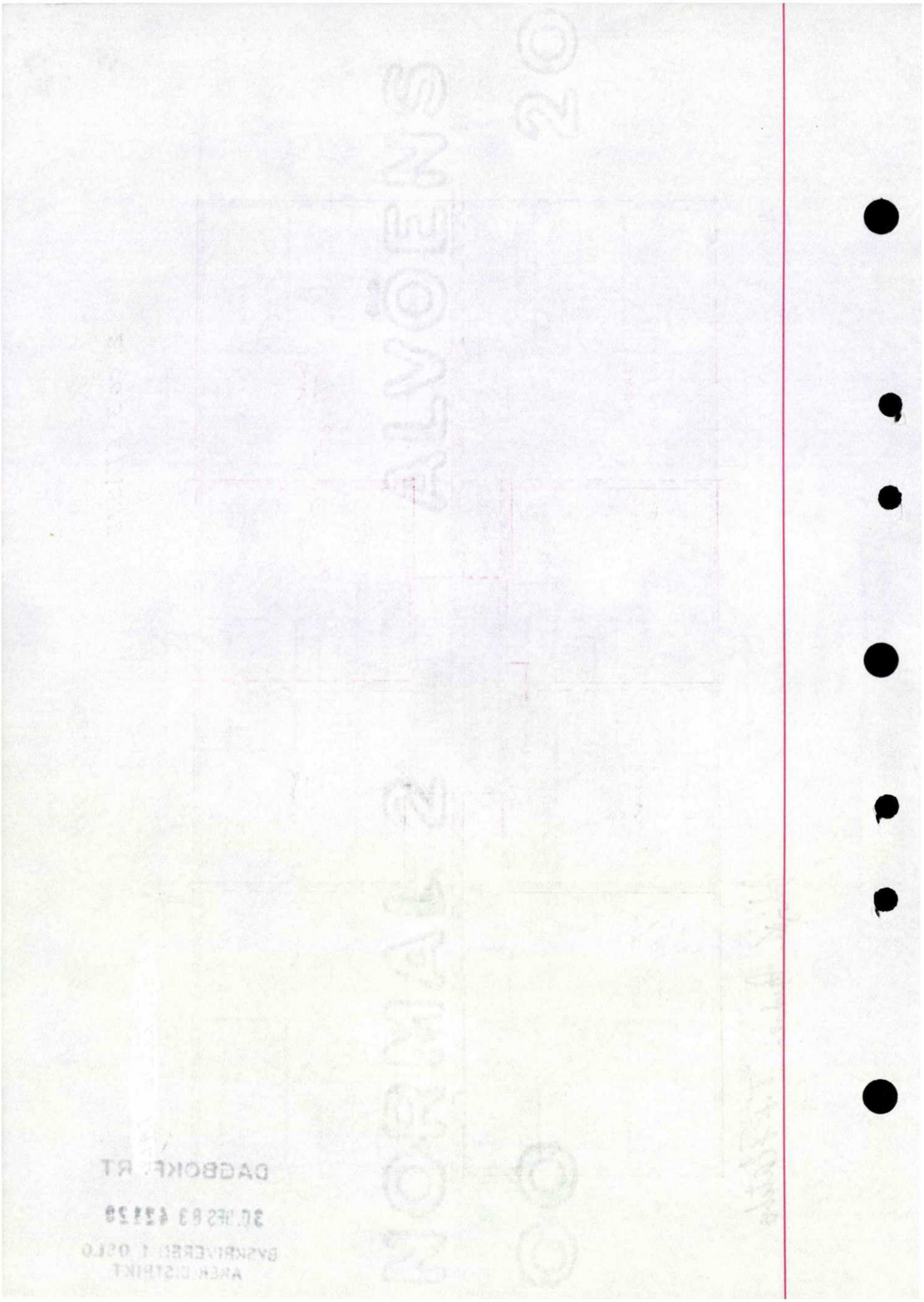
2. OG 3. ETASJE.

DATABEHANDLET

30. DES 83 42129

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

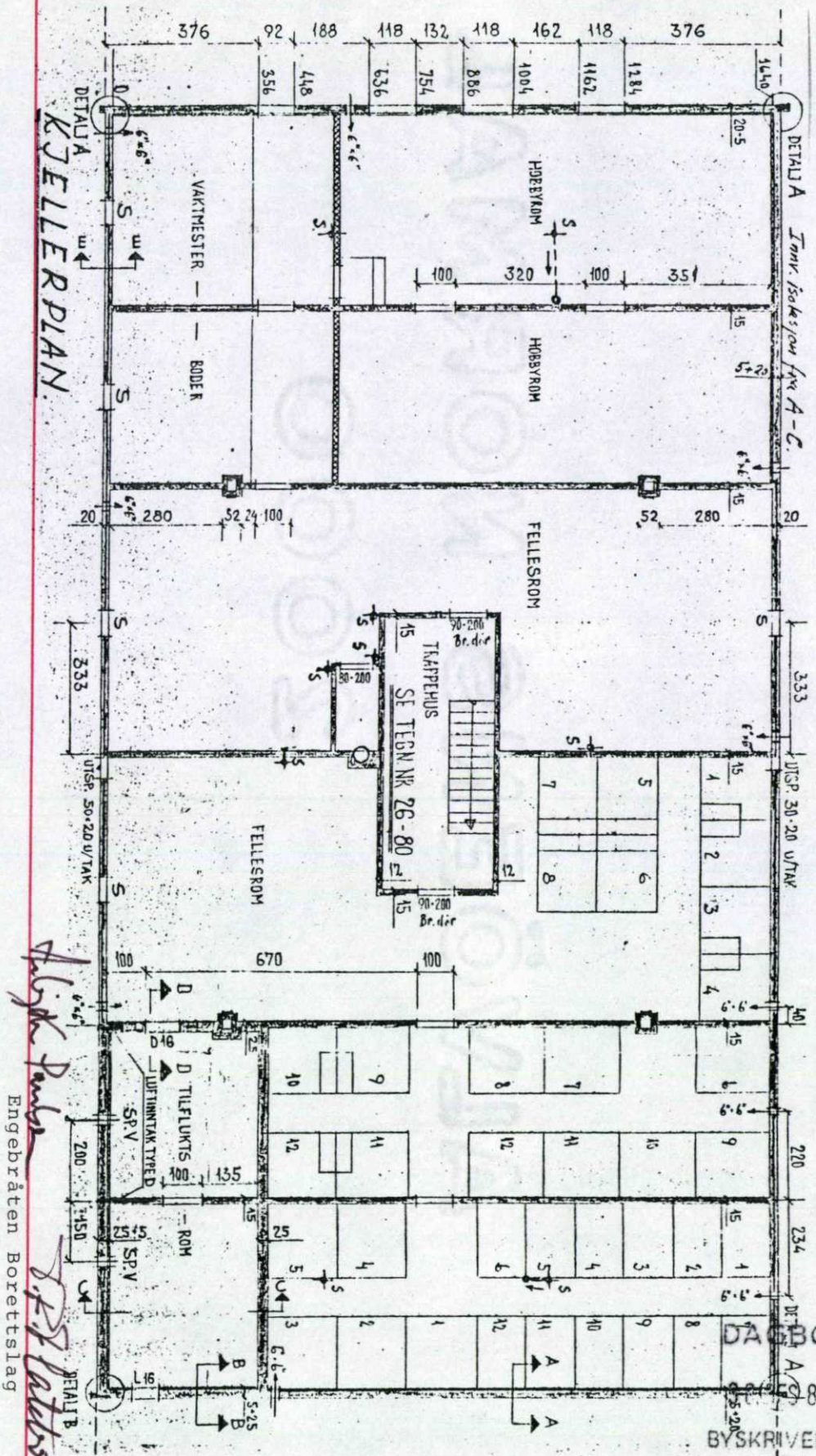
Engebråten Borettslag



s.15

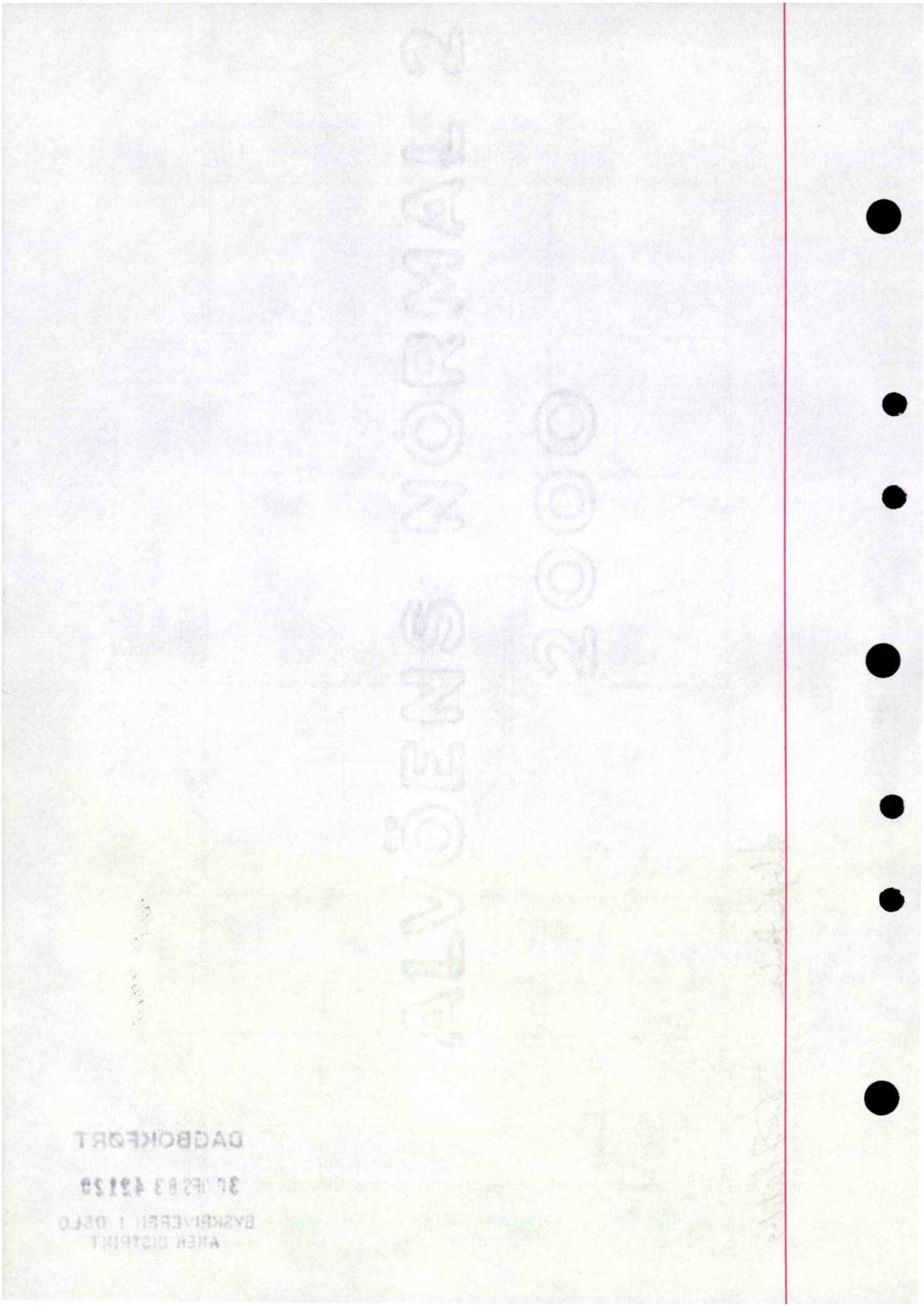
73/739 NEPTUNVEIEN 23, KJELLERBODER ~~FOR SEKSJONENE 73-96~~

KJELLERPLAN.



Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT
1983 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



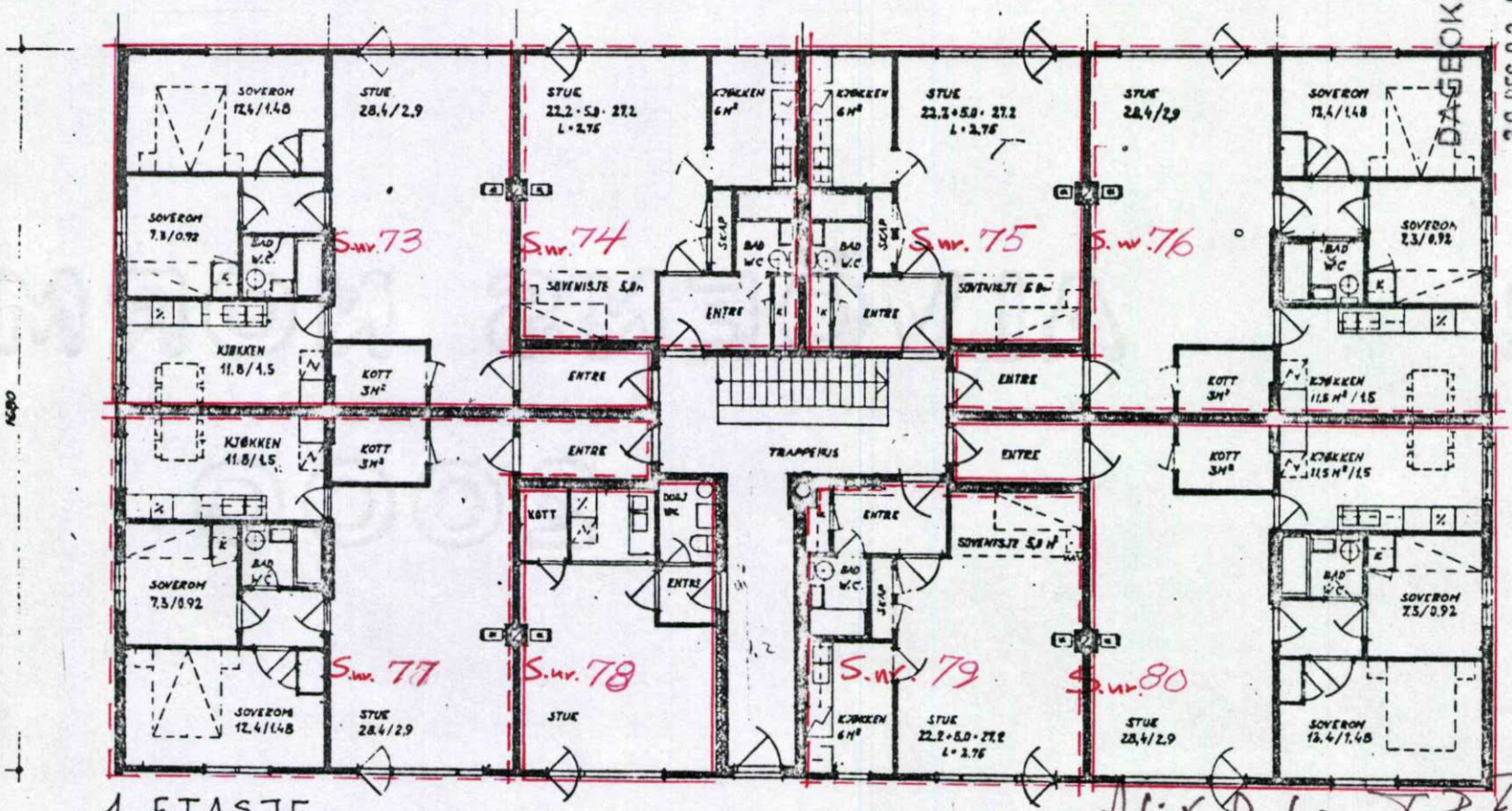
Side 35 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739:

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 73-80

SEKSJONSNR. ANGITT

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



Engebråten Borettslag

Side 36 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

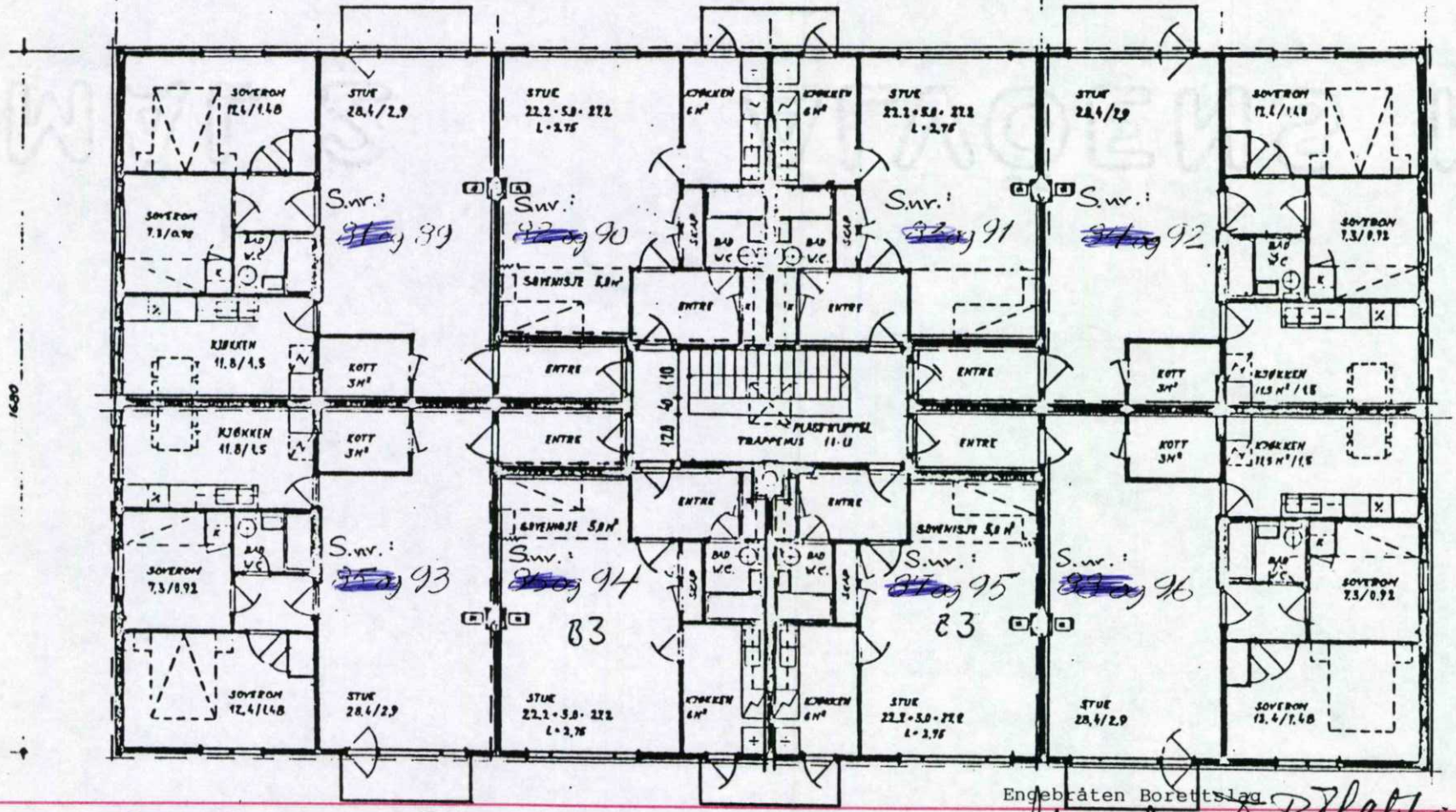
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739 :

S. 173

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 89 - 96

SEKSJONSNR. ER ANGITT



3. ETASJE

Engebråten Borettslag

Side 37 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

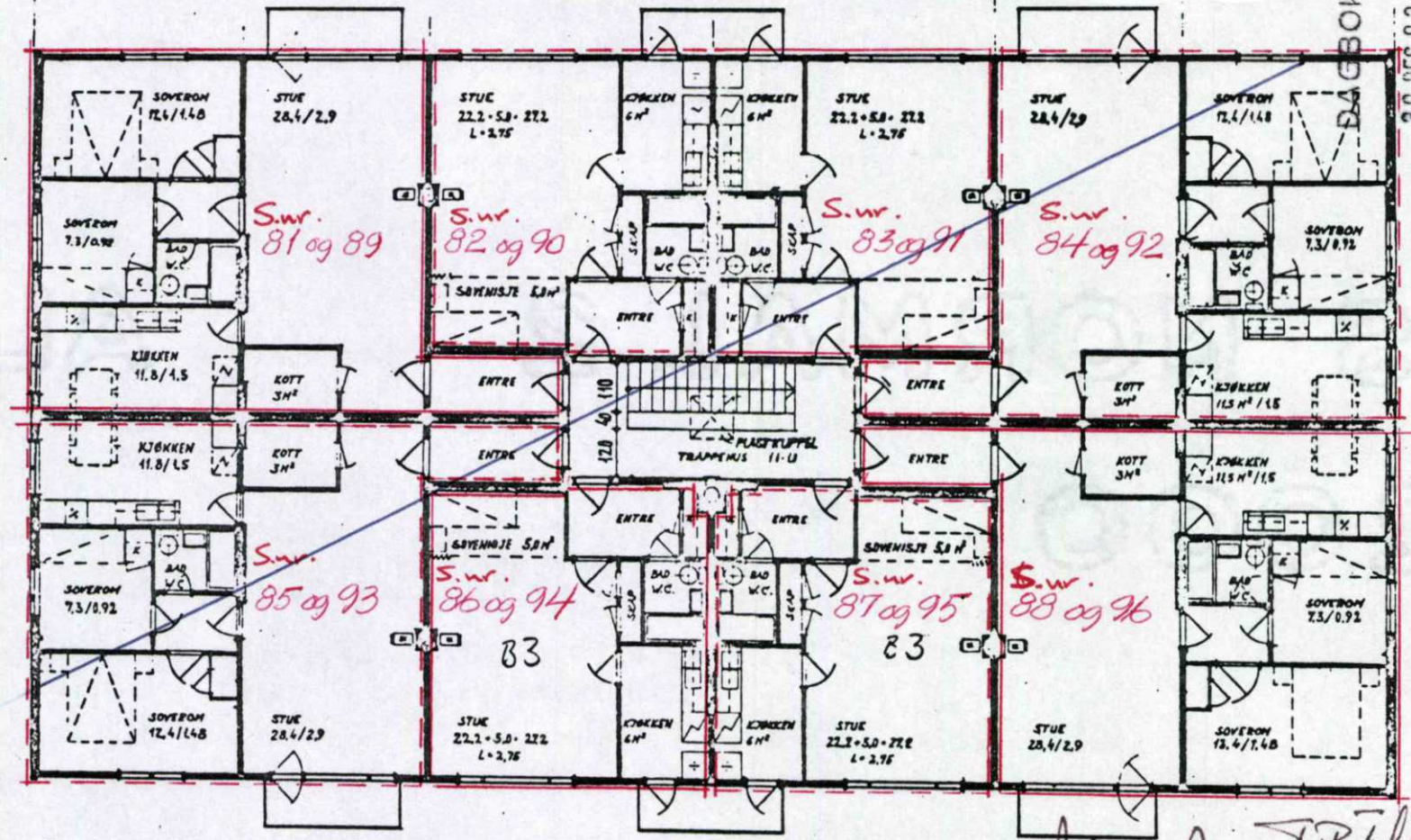
Kartverket

s.17

G.NR. 73, B.NR. 739:

HEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 81 - 96

SEKSJONSNR. ER ANGITT



Omtegnet med ... side 17 A og B

2. OG 3. ETASJE

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

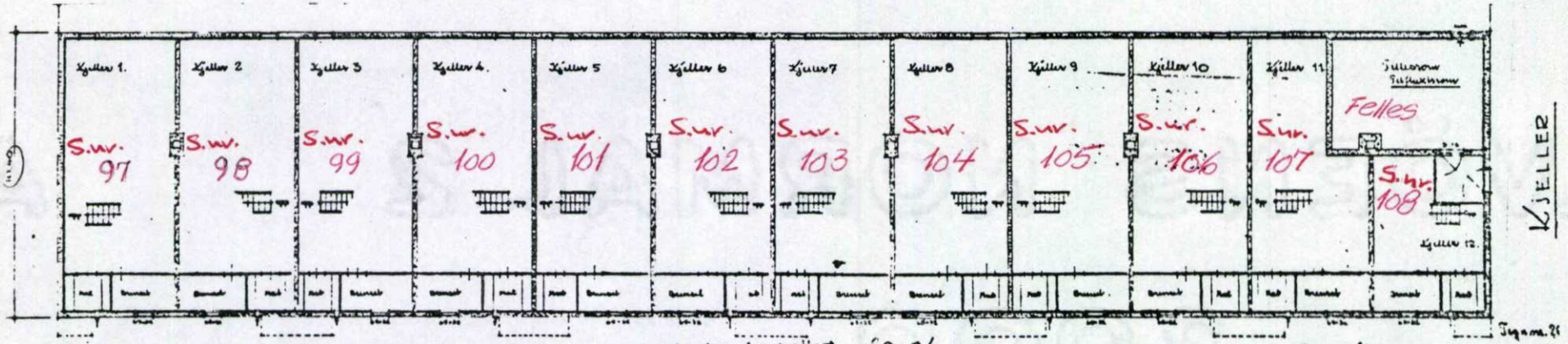
Engebråten Borettslag

Side 38 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

G.NR. 73, B.NR 739 HESTESKOEN 4

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 97 - 108~~
~~SEKSJONSNR. ANGITT~~

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



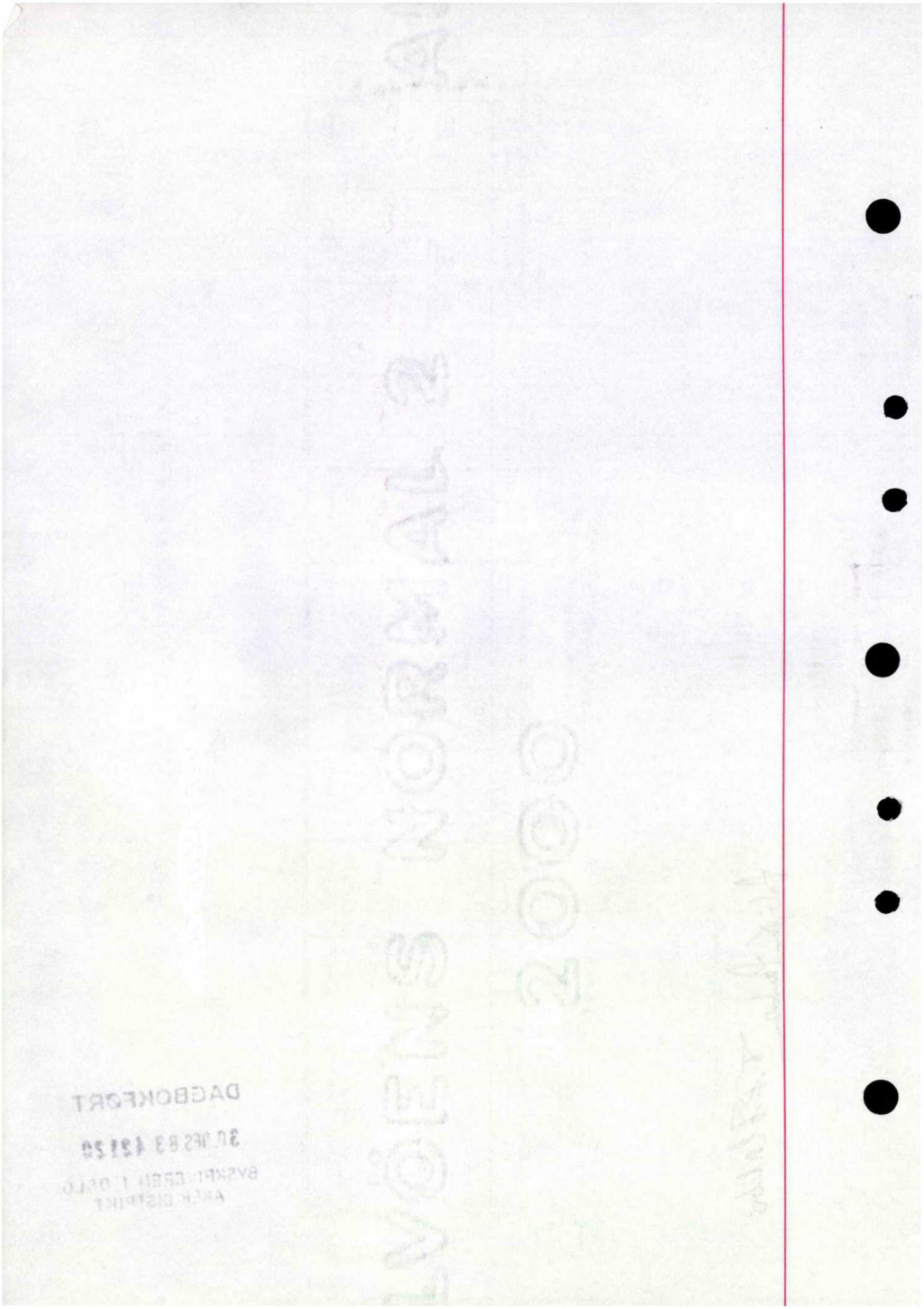
Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid. 24.1.62

Leilighetsbygg - Type. 1208.

Engebråten - G nr 73, B nr 7
Planer.
Mål 1:100 3.5.60
OSLO 30 [illegible] 1958

Engebråten Borettslag

Arbjørn Lamba S.P. Flatebø



Side 40 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

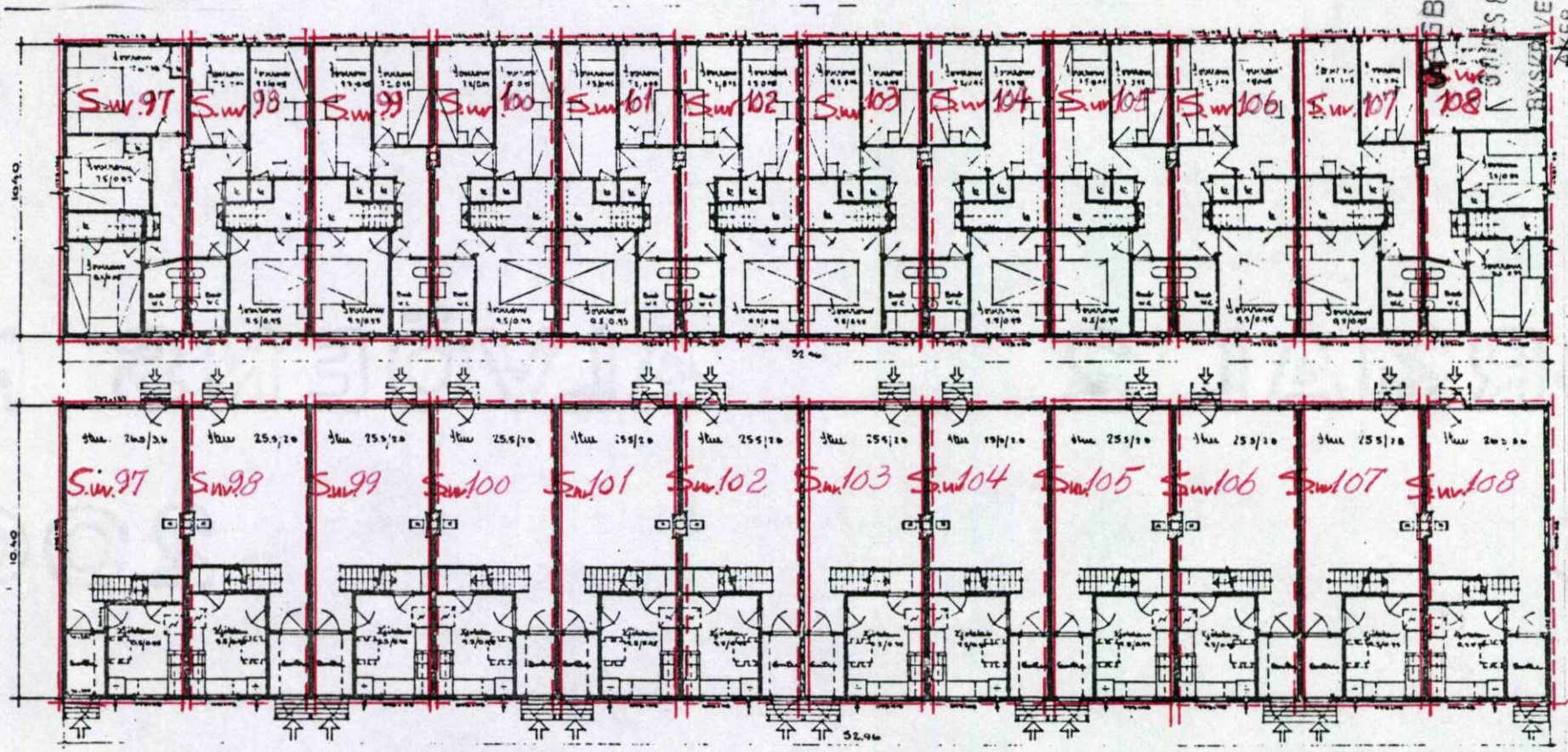
Kartverket

.19

GNR 73, B.NR 739, HESTESKOEN 4

PLAN AV 1 OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 97- 108

SEKSJONS NR. ANGITT



Engebråten Borettslag

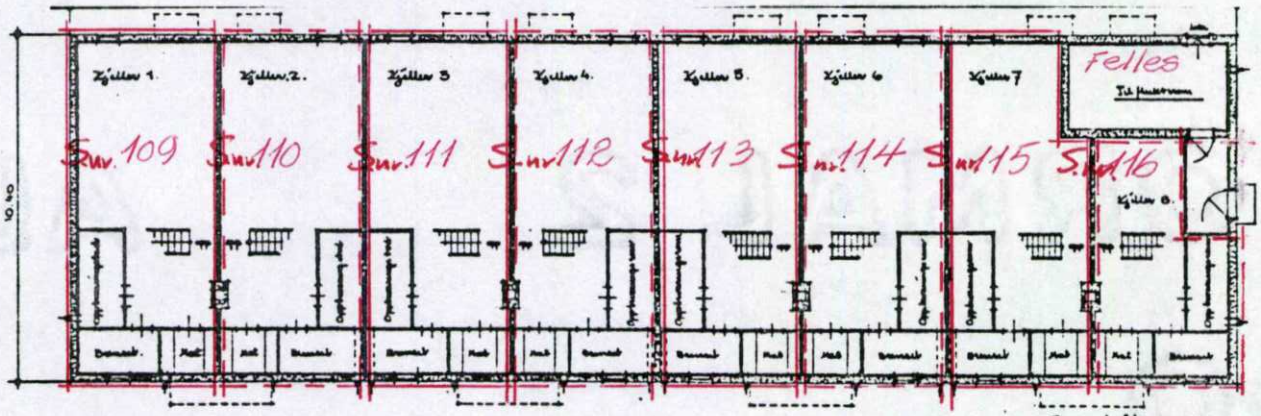
Side 41 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

.20

GNR. 73, B.NR. 739, HESTESKOEN 5

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 109 - 116

SEKSJONSNR. ER ANGITT



KJELLER.

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Selvaagbygg - Type 818.

Tegn.nr. 26:12
Engebråtiw - C. nr 73, B nr 739
Plantegning
Målestokk 1:100
OSLO · 6 · 11 · 1958
Hus - 6

Engebråten Borettslag

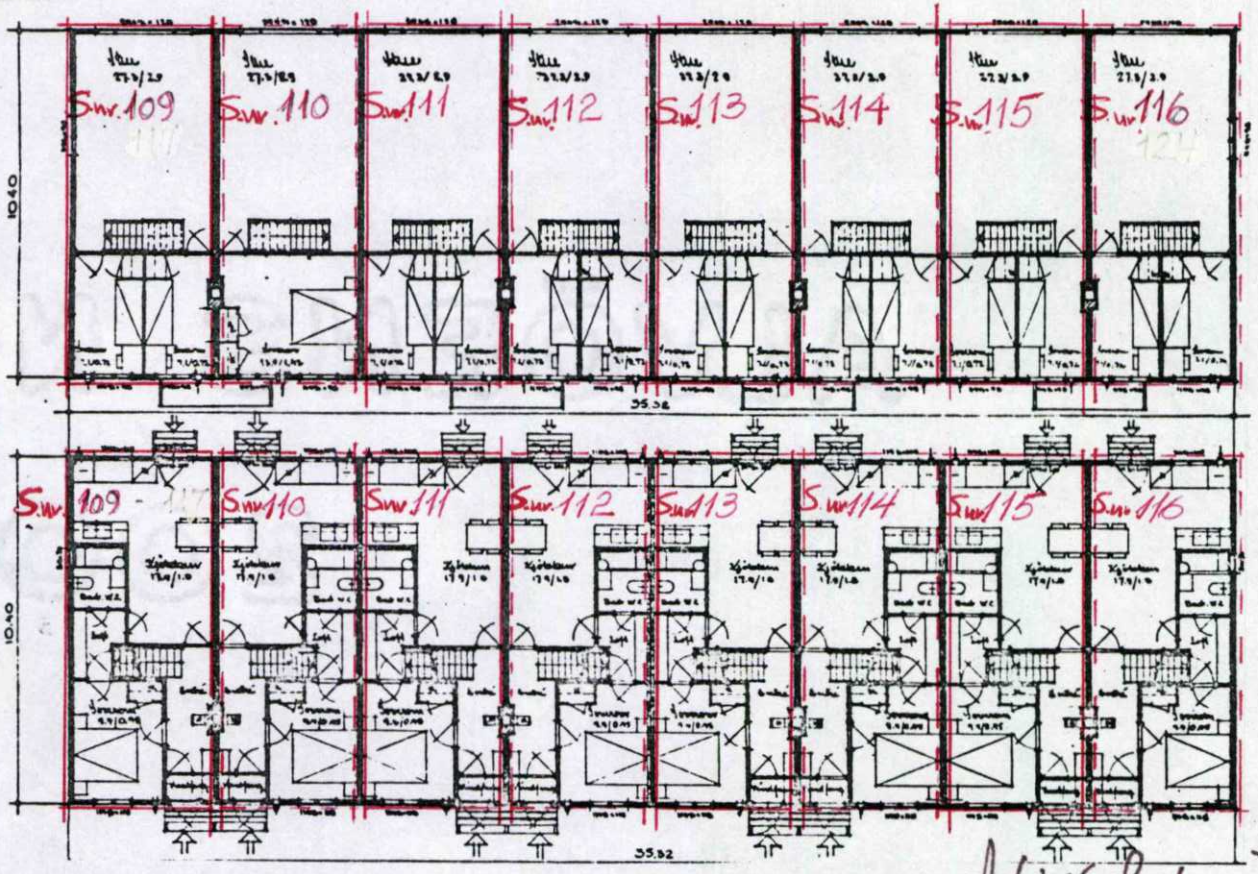
Arbjørn Larsen & R. F. Latebo

Side 42 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

GNR 73, BNR 739 HESTESKOEN 5

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 109 - 116

SEKSJONSNR. ER ANGITT



BLAD 1.

DAGBOKFØRT

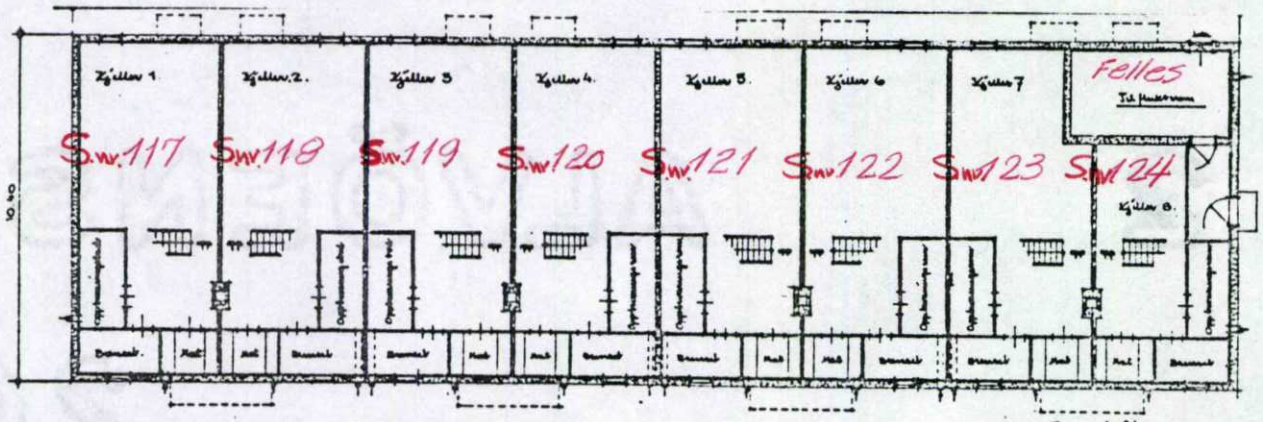
30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

Side 43 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

GNR. 73, B.NR. 739, SØMVEIEN 31
KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 117-124
SEKSJONSNR. ER ANGITT



DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Tegn.nr. 26:12
Engebråten - G. nr 73, B nr 739
Planer
Selvaagbygg - Type 818.
Mål 1:100
Hus - 8
OSLO 6.11.1958

Engebråten Borettslag
Aslaug Paulsen T. R. Flatebø

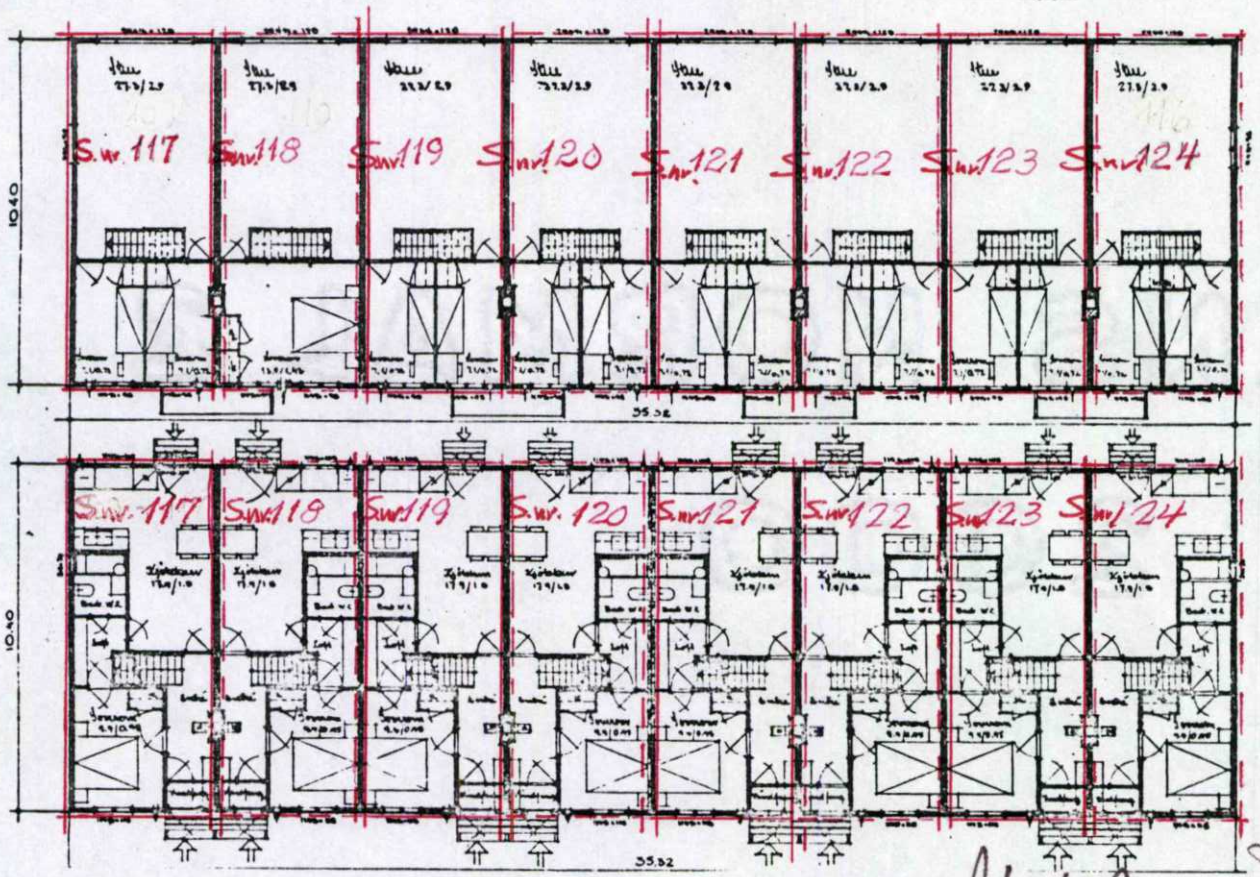
Side 45 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s.23

GNR 73, BNR 739 SØMVEIEN 31

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 117-124

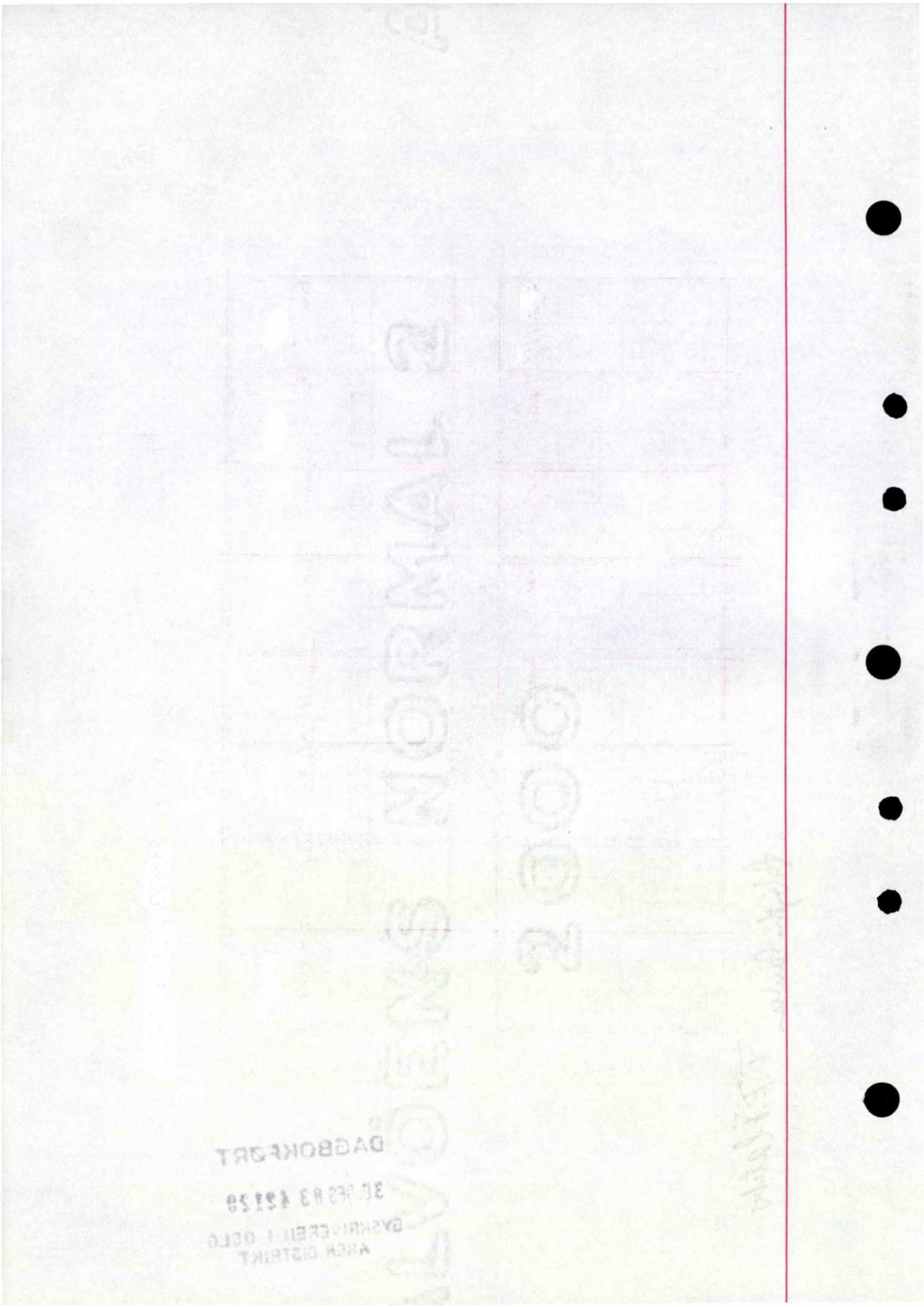
SEKSJONSNR. ER ANGITT



BLAD 1.

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag



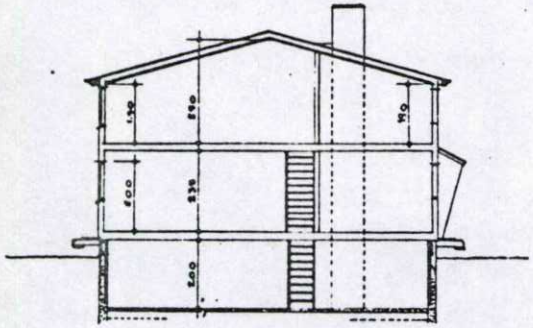
Side 47 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

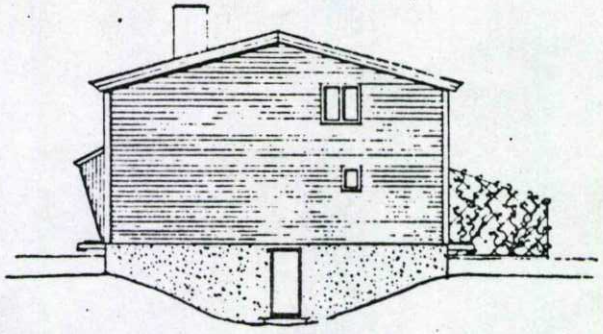
s.24

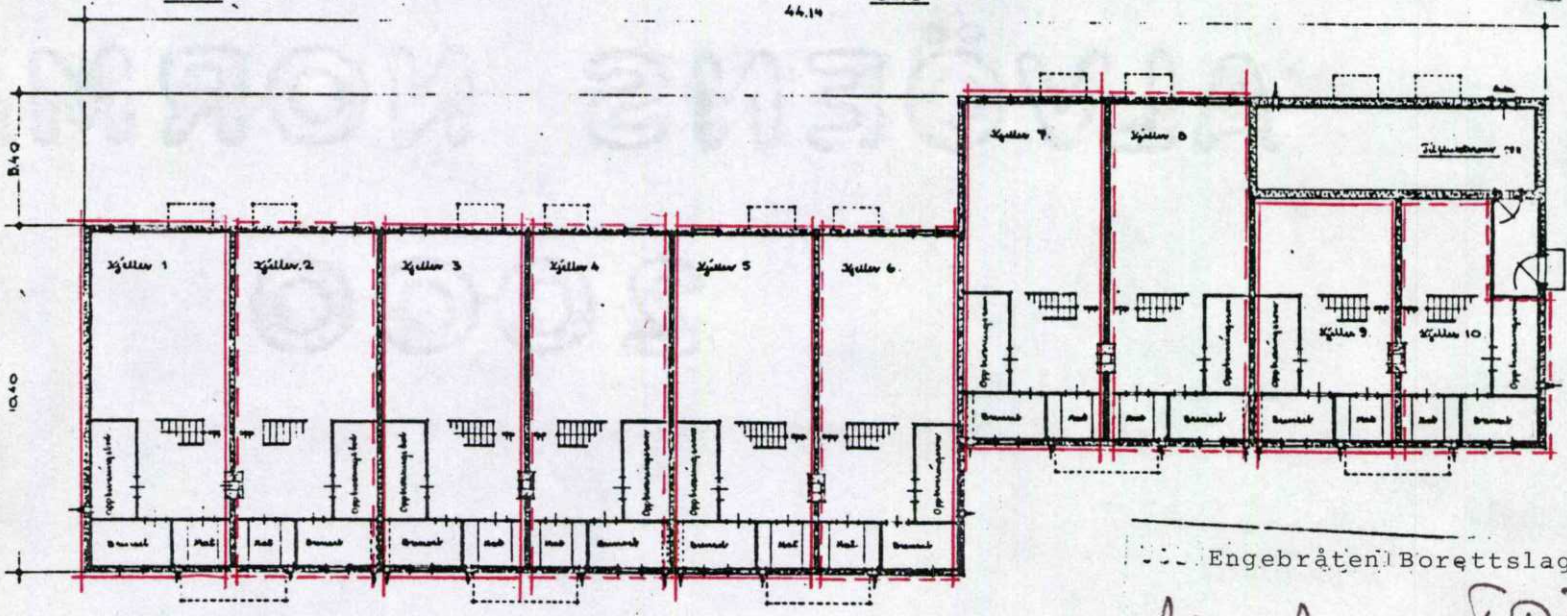
GNR. 73, BNR. 739. HESTESKOEN 6.

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 125 - 134.~~

~~SEKSJONSNR. ER ANGITT~~







DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

KJELLER

Engebråten Borettslag

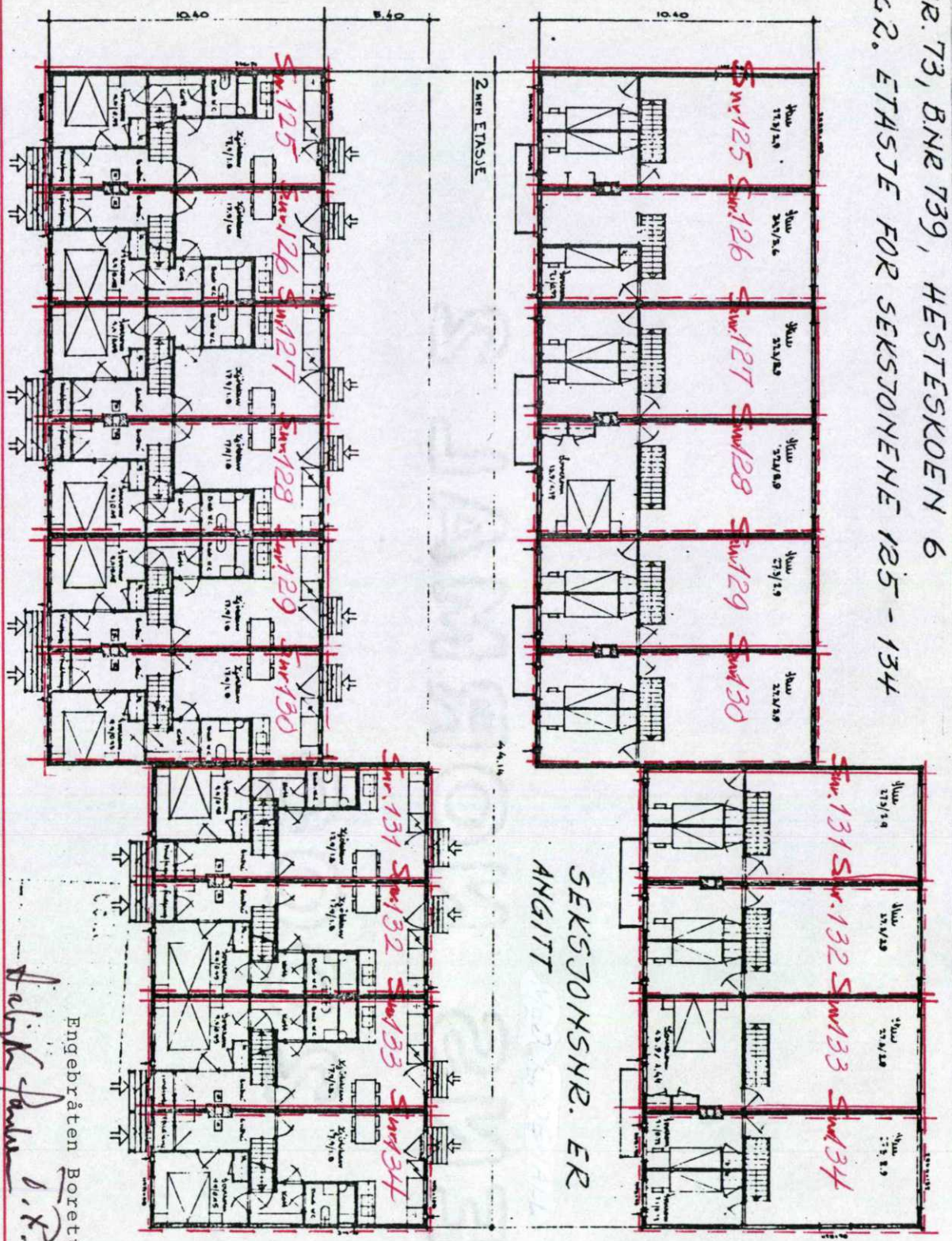
Asbjørn Pedersen

V.P. Flatebø

s. 25

GNR. 73, BNR 739, HESTESKOEN 6

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 125 - 134



SEKSJONSNR. ER ANGITT

Engebråten Boretslag

Aabjørk Sandvik

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42129

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

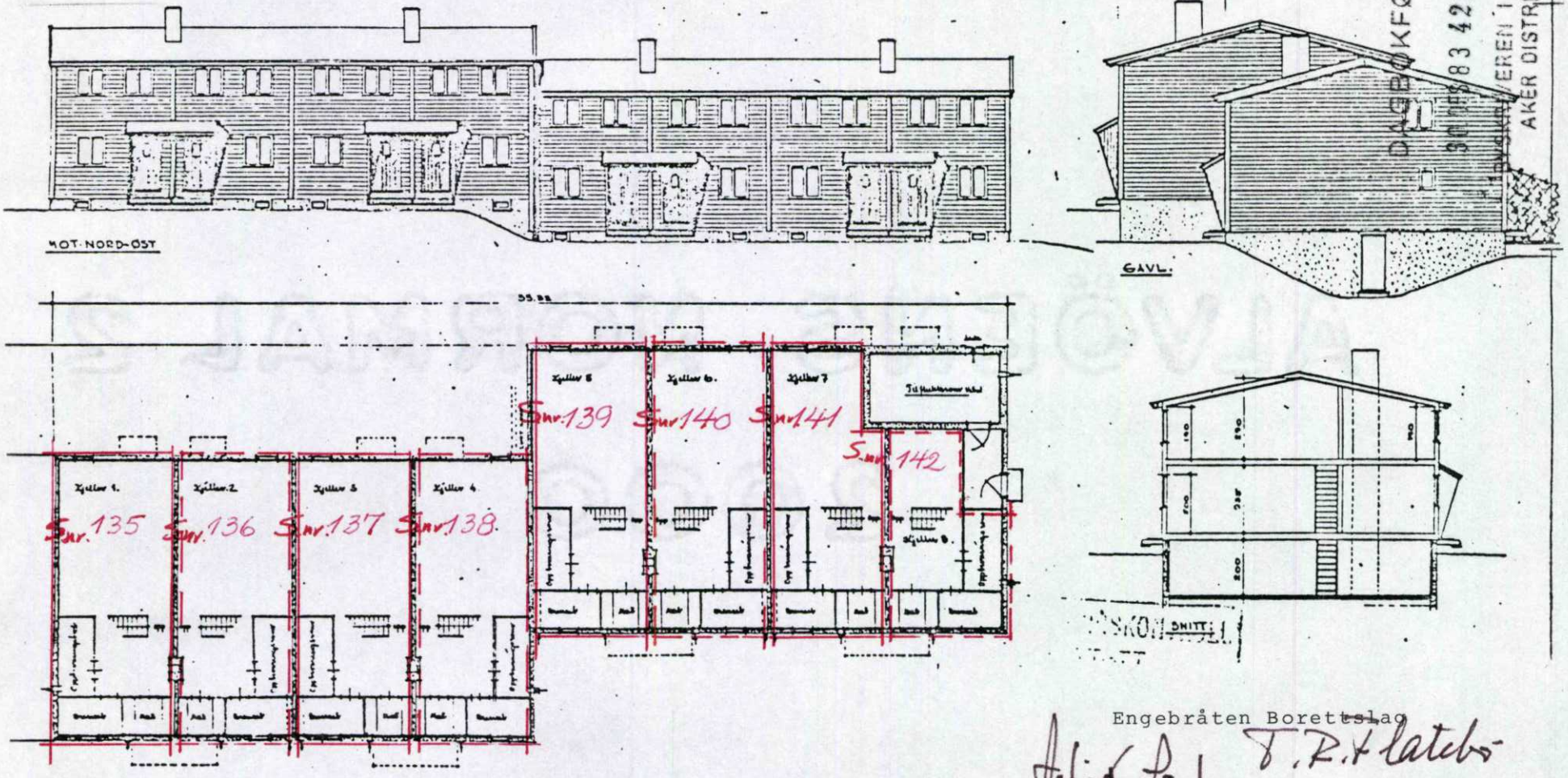
Side 49 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

s.26

GNR. 73, BNR 739 HESTESKOEN 8.

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 135 - 142

SEKSJONSNR. ER ANGITT



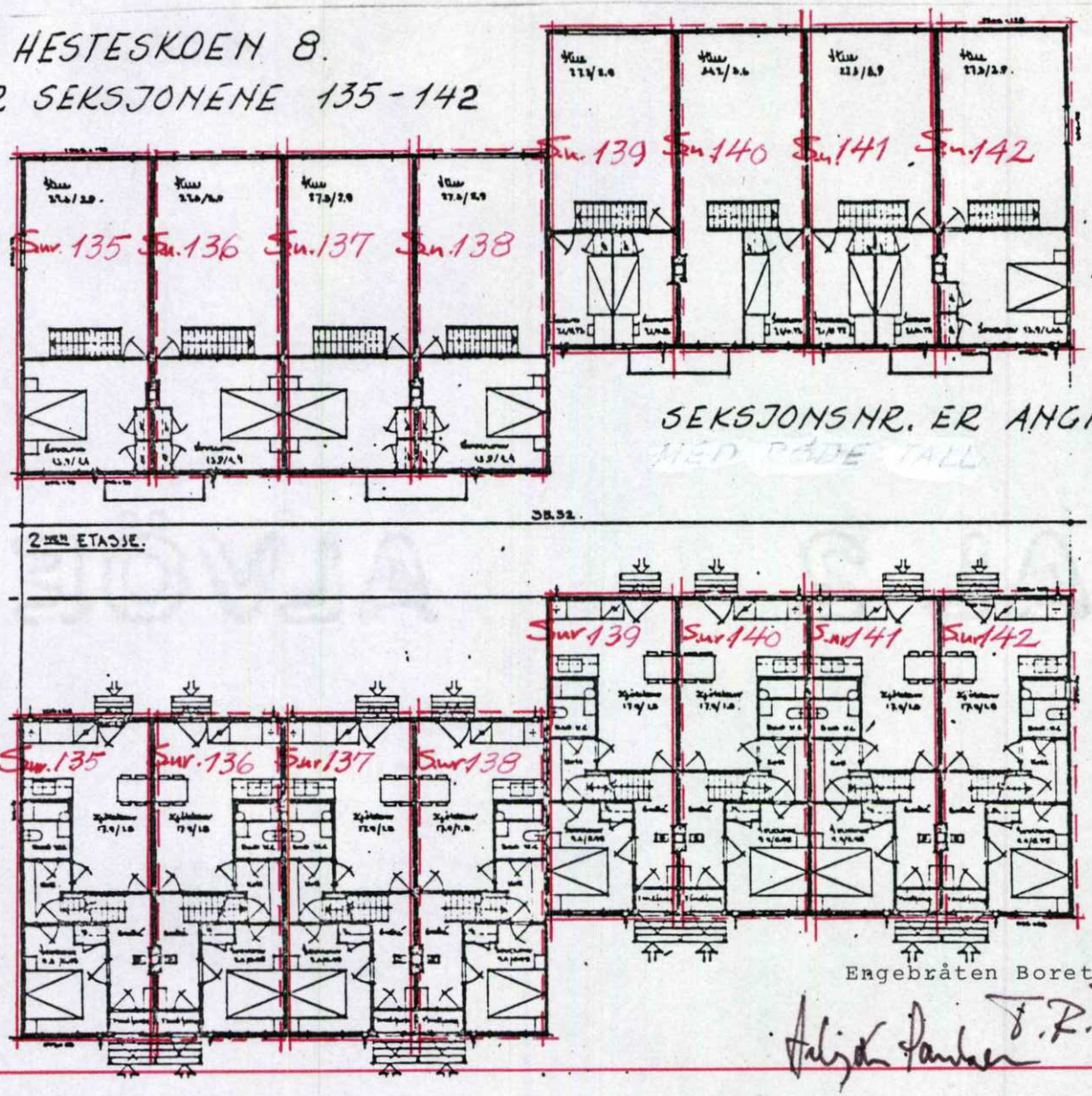
DAGBOKFØRT
30 MAI 83 42120
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

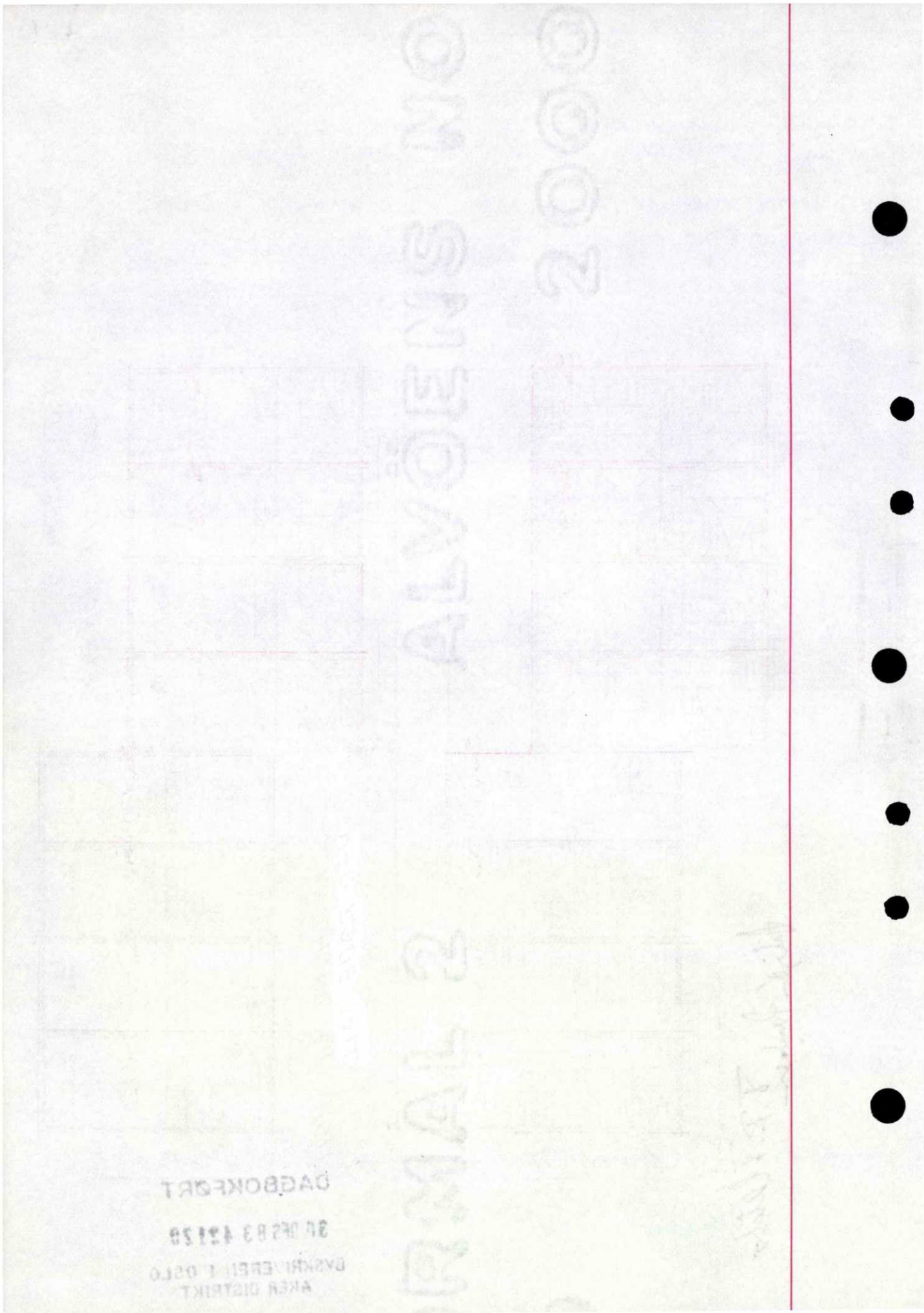
s.27

GNR.73, BNR 739, HESTESKOEN 8.
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 135-142



DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

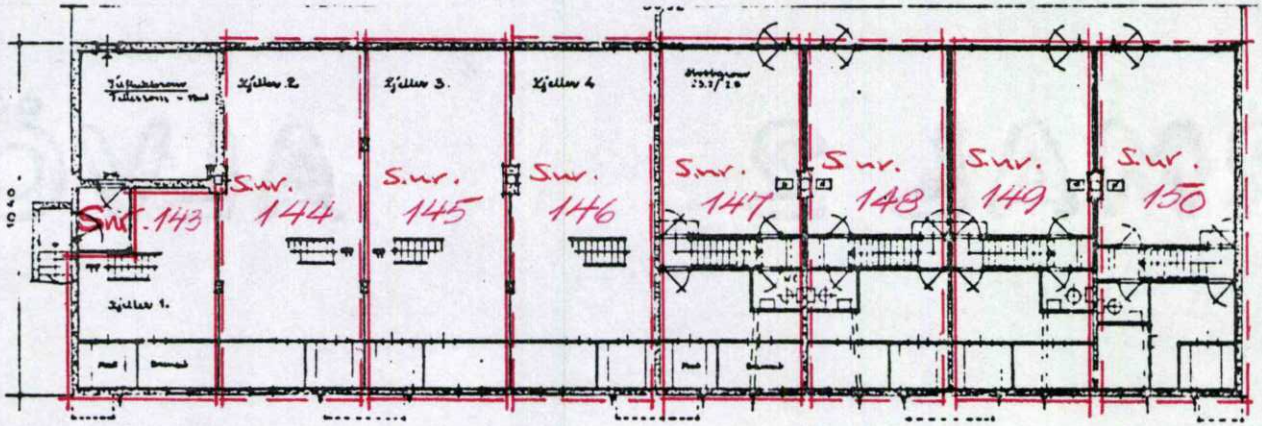


Side 52 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

G.NR. 73, B.NR 739, HESTESKOEN 10

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 143 - 150~~

~~SEKSJONSNR. ER ANGITT~~ skal stå. (rettelse)



KJELLER.

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

T. R. Flåtebø
Aslaug Lauten

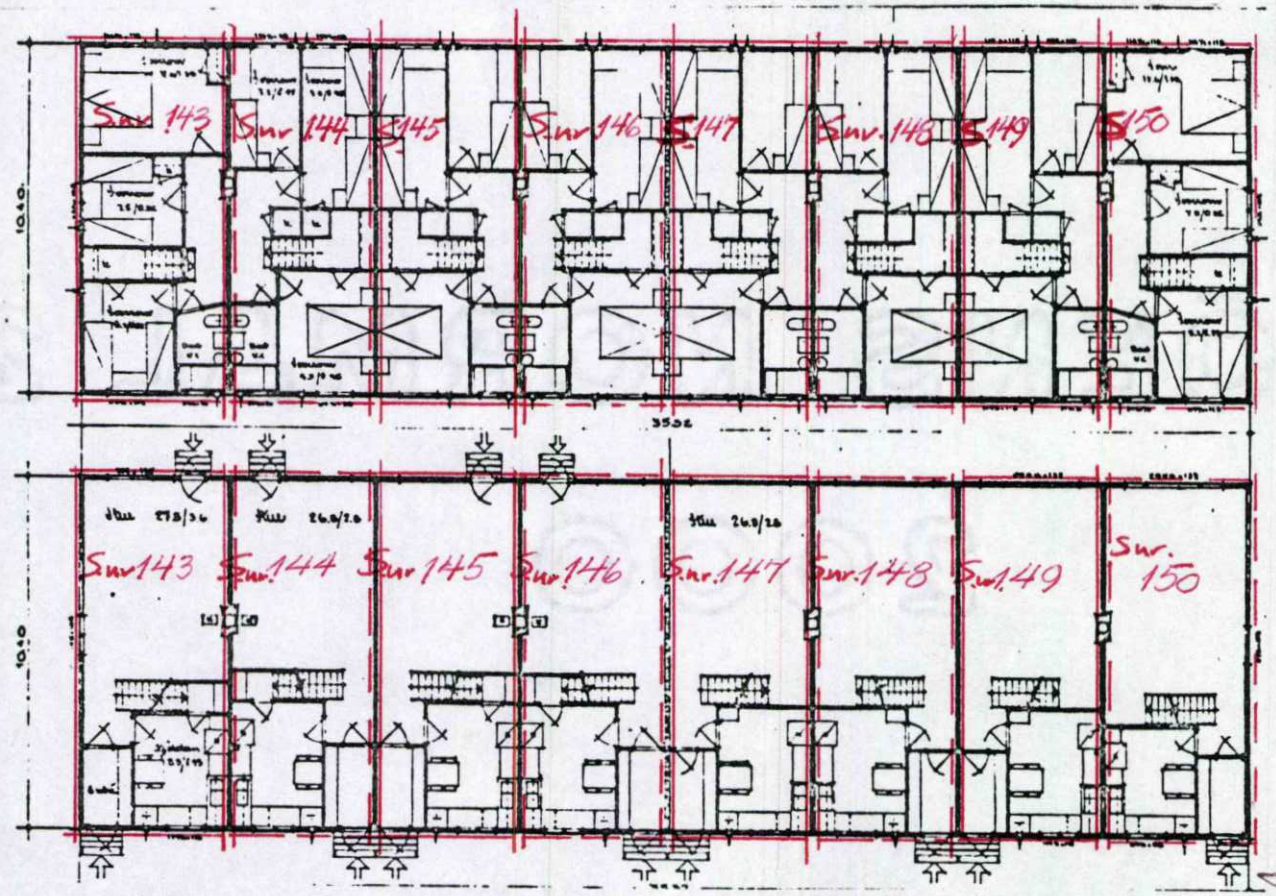
Side 53 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

GNR. 73, BNR 739, HESTESKOEN 10.

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 143-150

SEKSJONSNR. ER ANGITT

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



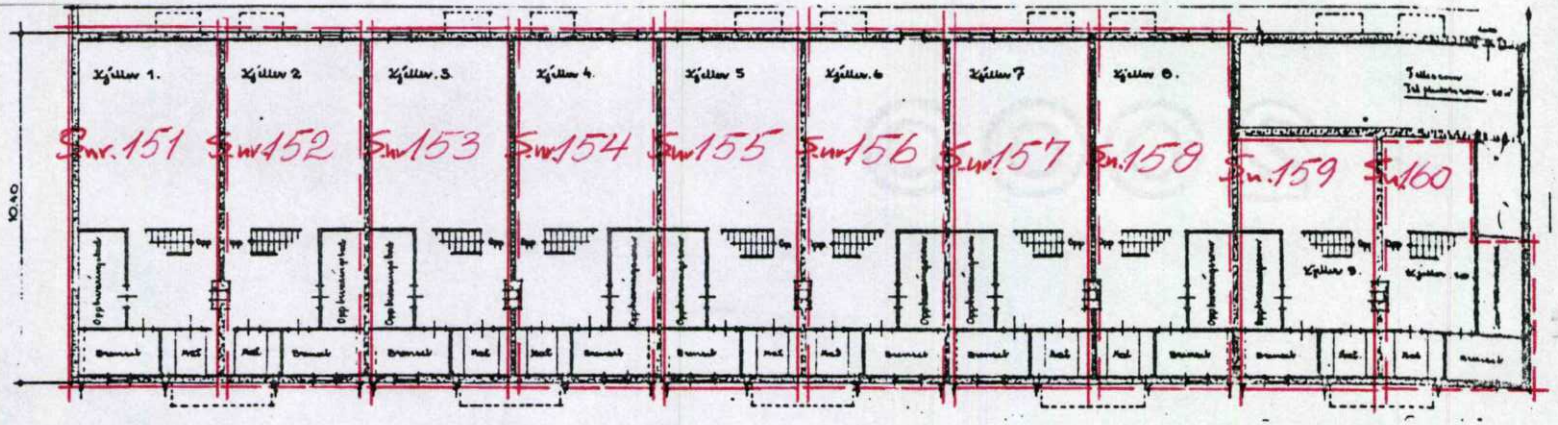
Engebråten Brl.

GNR. 73, BNR. 739, HESTESKOEN 12.

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 151 - 160

SEKSJONSNR. ER ANGITT MED KORT

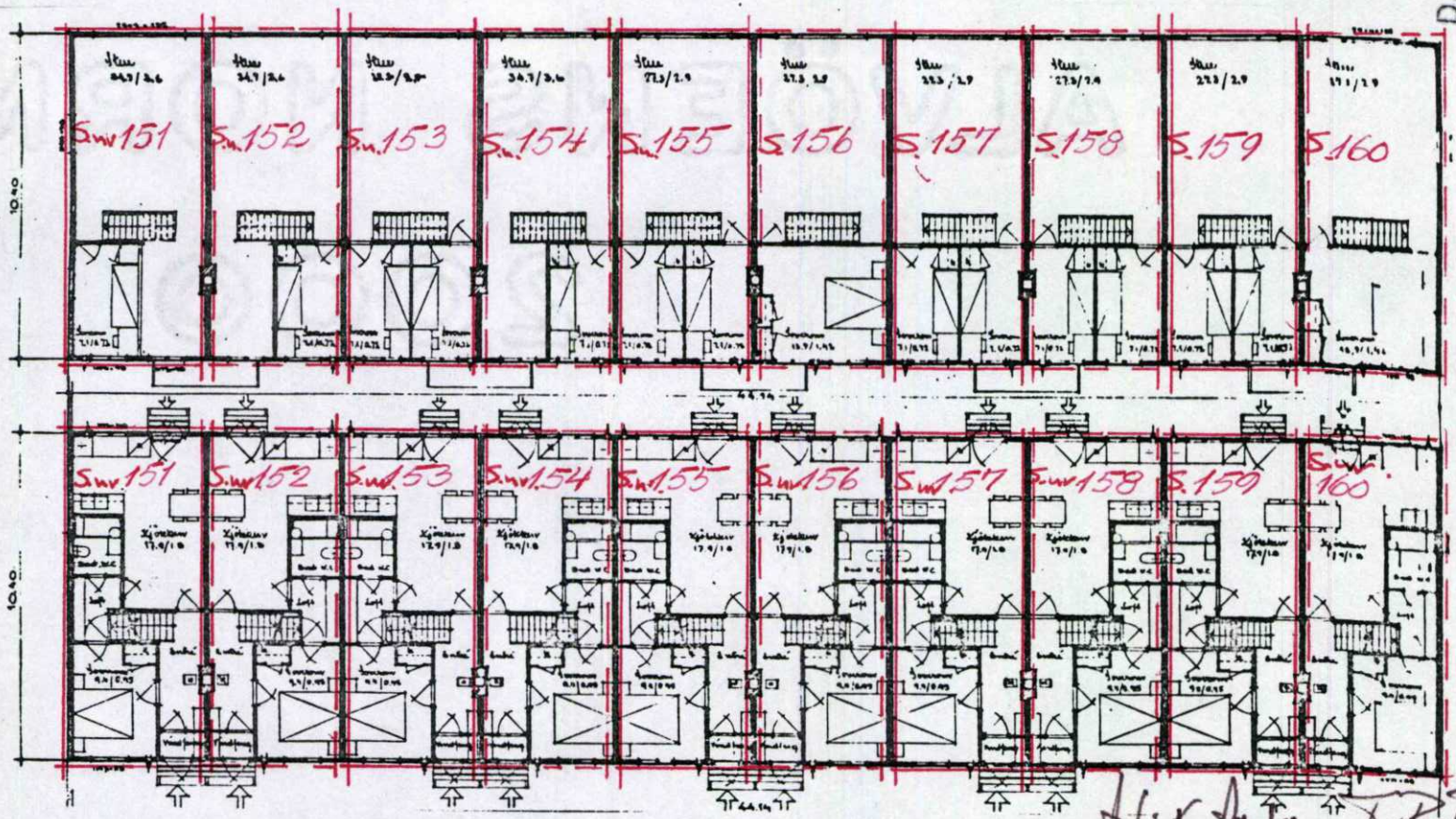
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket
Side 54 av 61

G.NR 73, B.NR 739, HESTESKOEN 12,
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 151 - 160
SEKSJONSNR. ER ANGITT



DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
- 4 AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

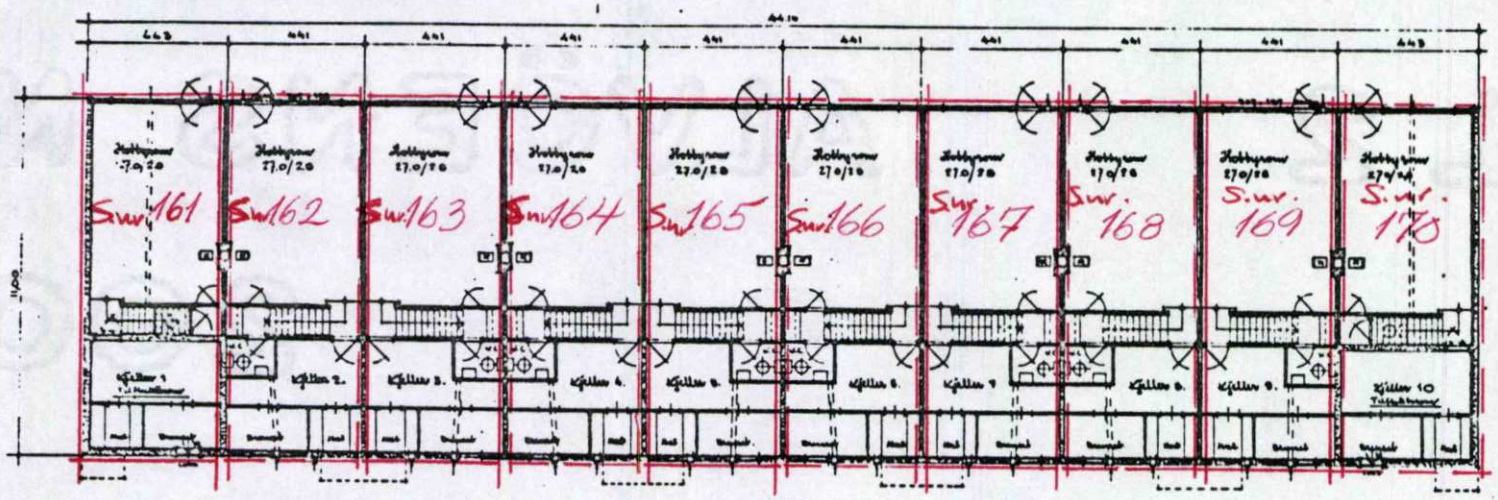
Side 55 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

Side 56 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

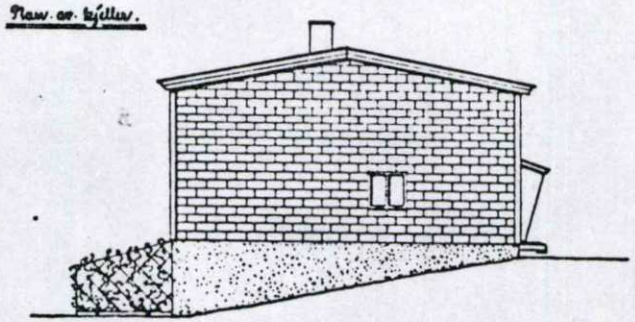
GNR. 73, BNR. 739 NEPTUNVEIEN 17

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 161 - 170,

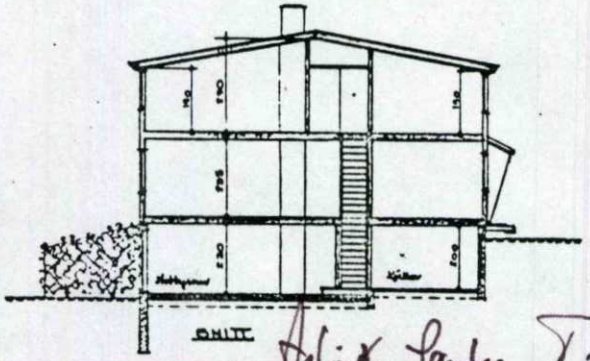
SEKSJONSNR. ER ANGITT VED RØD.



Plan av kjeller.



GAVL.



SNITT

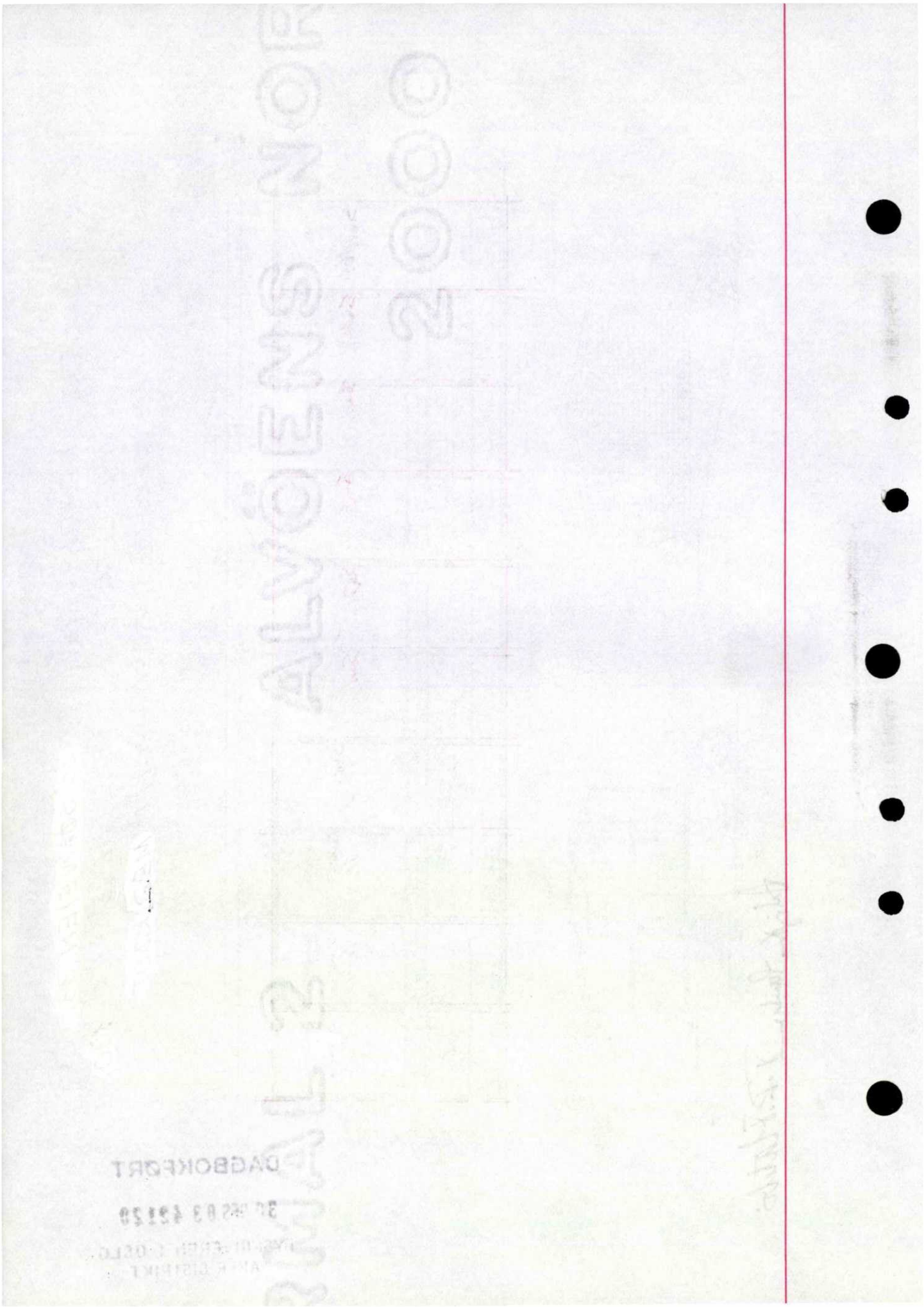
UNDERETASJE

DAGBOKFØRT

30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

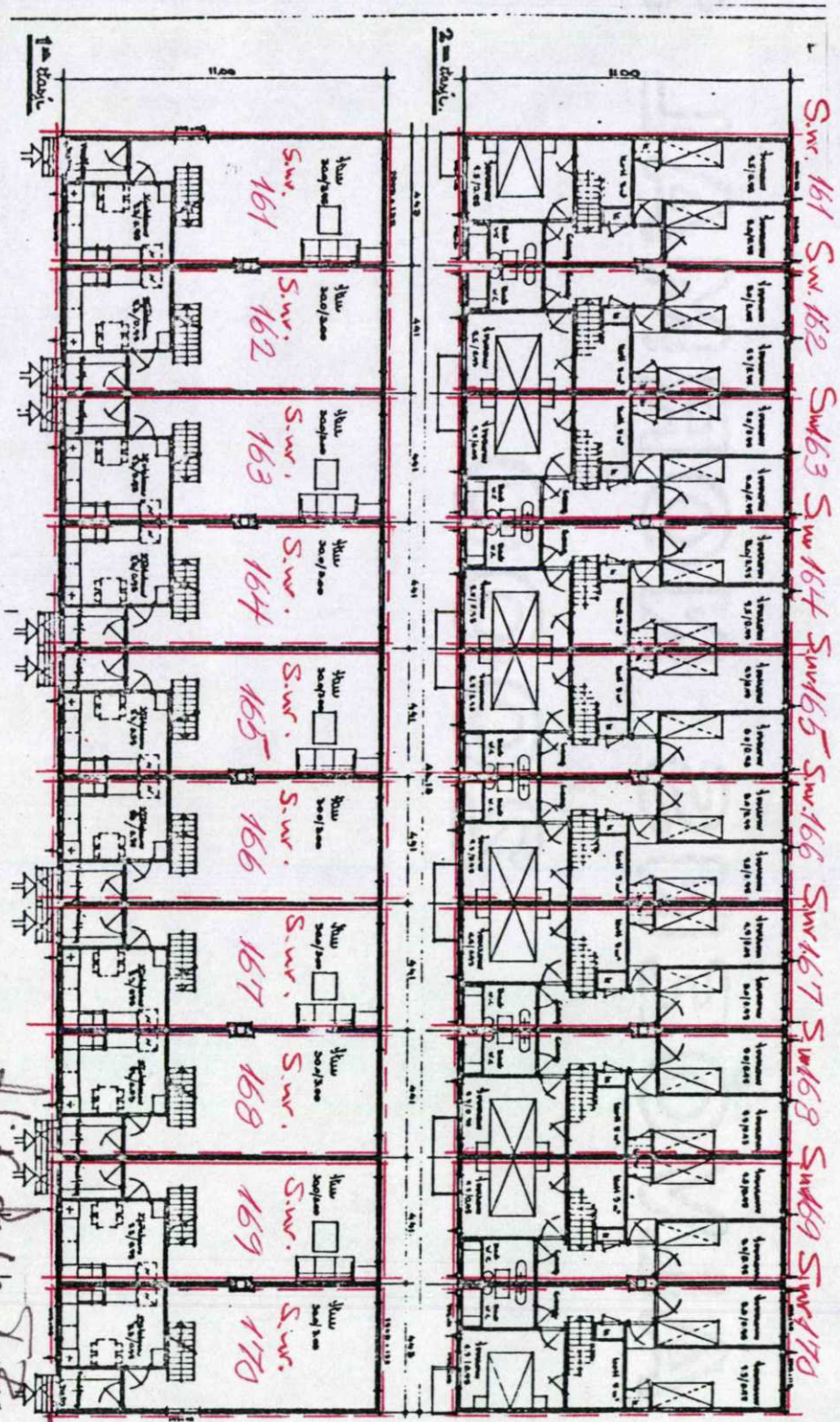


s. 33

G.NR. 73, BNR. 739, NEPTUNVEIEN 17

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 161 - 170

SEKSJONSNR ER ANGITT



Eigebråten Borettslag

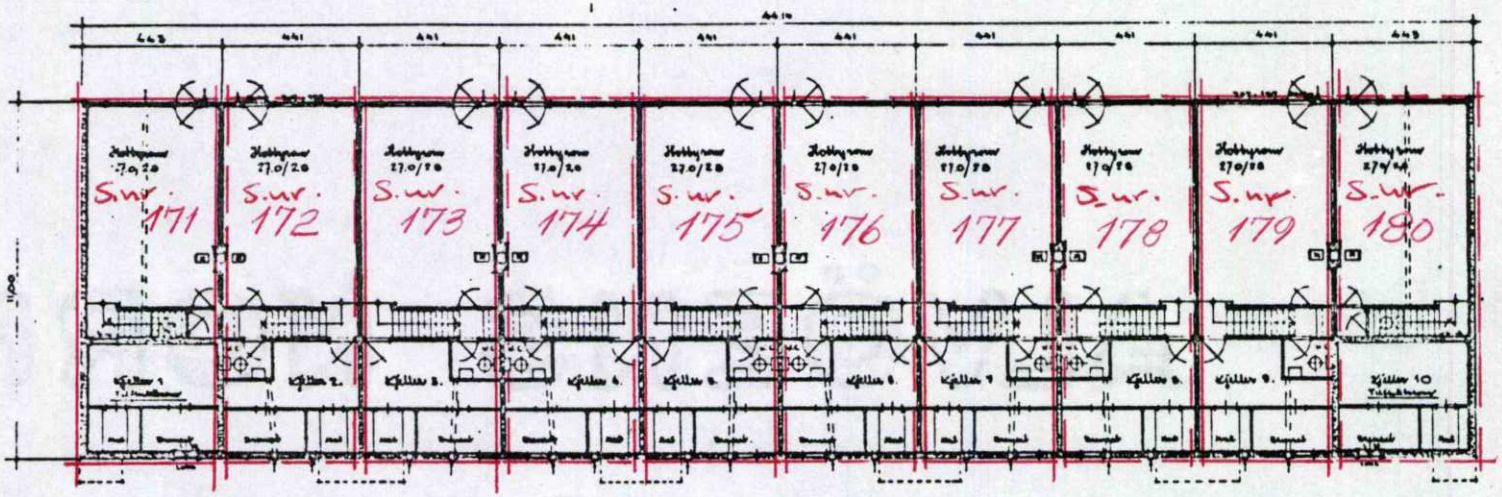
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Side 59 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

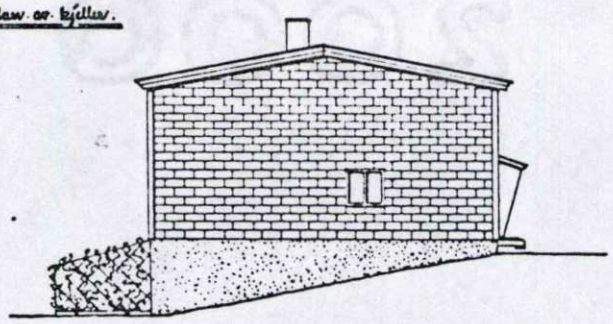
GNR. 73, BNR. 739 SØMVEIEN 33

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 171 - 180,

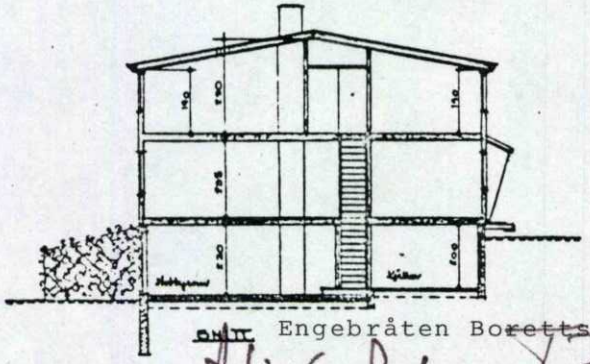
SEKSJONSNR. ER ANGITT



Plan av kjeller.



GAVL.



SNITT

UNDERETASJE

DAGBØKFØRT

30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

Arkitekt Parker V.R. Flatebø

s. 35

G.NR. 73, BNR. 739, SØMVEIEN 33

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 171 - 180

SEKSJONSNR ER ANGITT MED KVIST

1. ETASJE

2. ETASJE

Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT

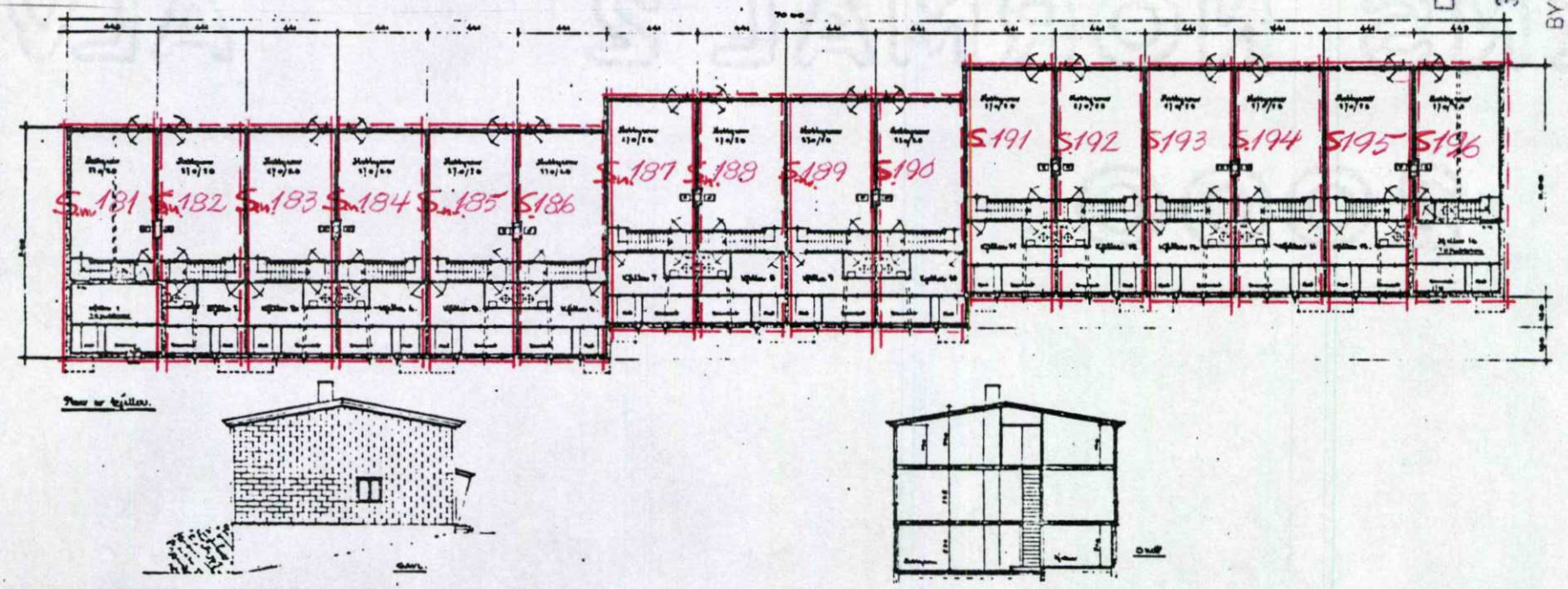
30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Side 61 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36
Kartverket

GNR. 73, BNR 739, NEPTUNVEIEN 25
UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 181-196.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



Engebråten Borettslag

Erklæring

vedrørende

2 NOV 1959

G.nr. 73, b.nr. 739 hus 14

Eiendom

Rekkehus — 59/1610

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/9-59 *har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent* ~~pelsestue~~ *hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherren *Jeg forplikter* ~~meg~~ *seg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.*

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

Byggherrens underskrift.

EIENDOMSSTEIN BORETTSLAG

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:

5/9-57. Ek.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1960/12512/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:35

8 OKT. 1960 12512

O V E R E N S K O M S T

Stempelmrk. Kr. Kassert den

Mellom Norges Statsbaner v/distriktsjefen i Oslo distrikt og Engebråten Borettslag A/L, Kjelsås, er det inngått følgende overenskomst:

1.

I grensen mellom Borettslagets eiendom gnr. 73 bnr. 739 i Oslo (Kjelsås) og Gjøvikbanen på strekningen fra km. 9.50 til km. 9.73, oppfører NSB et flettverksgjerde i 1.70 m høyde.

Borettslaget deltar i anleggsutgiftene til dette gjerde med en fast sum, kr. 2000.-, totusenkroner, mens resten av utgiftene dekkes av NSB.

Gjerdet forutsettes oppført av NSB snarest mulig etter at overenskomsten er tinglyst og Borettslagets andel innbetalt.

2.

Det fremtidige ordinære vedlikehold av gjerdet bekostes av Statsbanene. Ekstraordinært vedlikehold p.g.a. hærverk e.l. bæres av partene med en halvpart på hver. Hvis imidlertid ødeleggelsen viser seg å være forårsaket av noen av lagets medlemmer (husstand), skal Borettslaget være ansvarlig for dekning av alle utgifter ved nødvendig reparasjon.

3.

Nærværende overenskomst som er utstedt i 2 eksemplarer - ett til hver av partene - skal tinglyses ved Borettslagets forføyning og sammes regning på dets eiendom gnr. 73 bnr. 739 i Oslo.

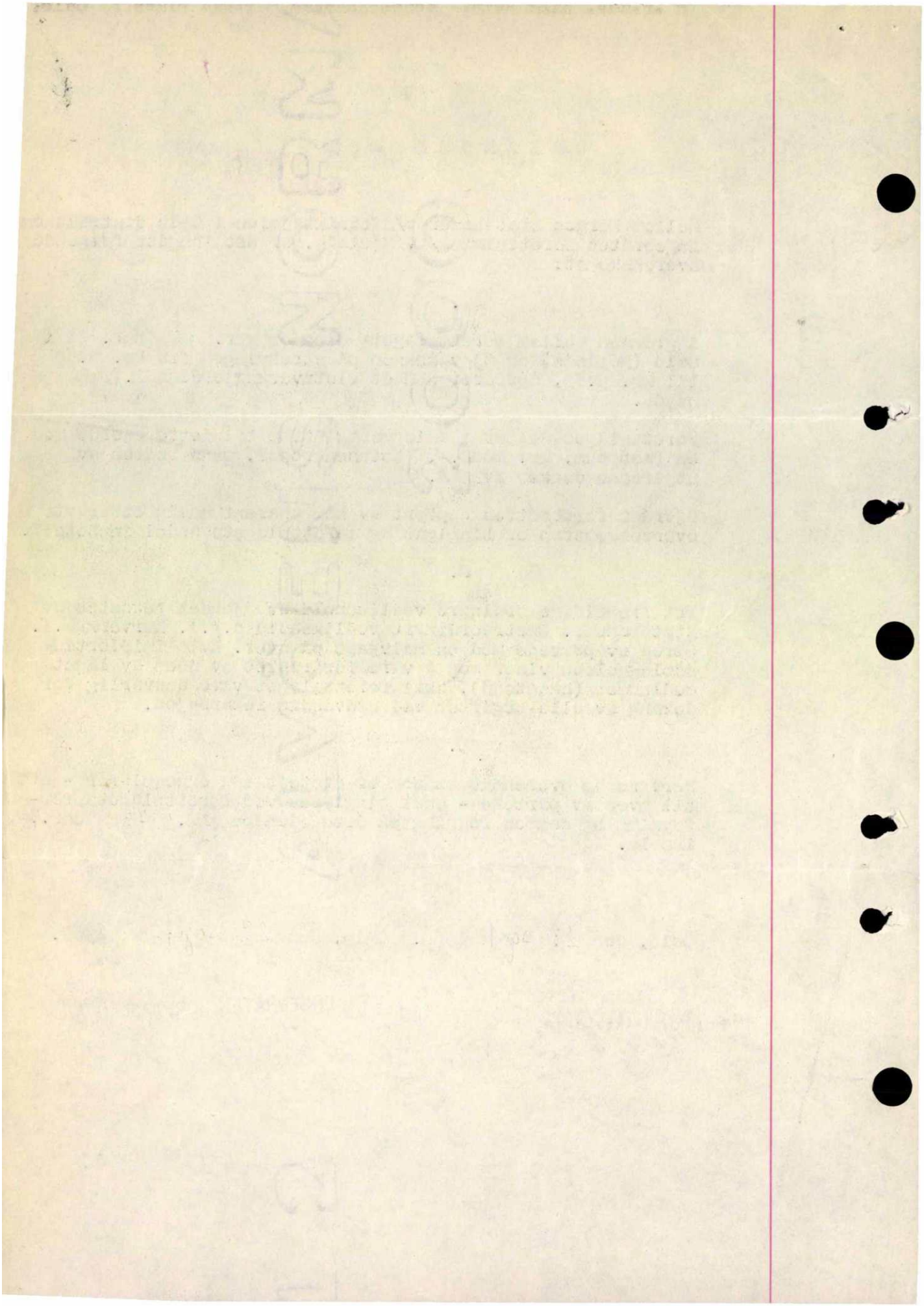
Oslo, den 23. sept. 1960.

Norges Statsbaner
Oslo distrikt
For distriktsjefen
Leif Mikkelsen
sign.

Oslo, den 23. sept. 1960.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L
Ingeborg Pettersen

Avskriftens rikighet bekreftes:
L.F



27 JUNI 1961
7946

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 27/6-61 av Byfogden.

Verdi kr. 500.-

ERKLÆRING

Undertegnede Engebråten Borettslag A/L gir herved A/S Selvaagbygg stedsevarig rett til å ha stående på vår eiendom grnr. 73, brnr. 739 et tilfluktsrom som blir bygget i tilknytning til Selvaagbyggs forretningsbygg på en ennå ikke særskildt skyldsatt parsell av nevnte eiendom.

Tilfluktsrommet er inntegnet på vedlagte utsnitt av situasjonsplan.

Oslo, den 23. juni 1961

Engebråten Borettslag A/L

Odd Chr. Hauge
sign.

J. Gustav Jensen
sign.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Nettst.nr. 941 i Sømvegen v/hus 24

DAGBOKFØRT

07.OKT.87 065092

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 73 bnr. ~~764~~ 739 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nett-
./. stasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjons-kart.

Til stasjonen, som utføres etter OL´s krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL´s samtykke bli foretatt beplant-ninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 16.6.87.

Eier: for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Magne Normann
formann

Bjørg Frydenlund

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 5.oktober 1987.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

14 DES. 1960 15803

ERKLÆRING

Parsell av gnr. ~~77~~ 73, bnr. 739, Sømveien nr. 35 (hus 8).

Undertegnede har på ovennevnte eiendom - i strid med forskriftenes kap. 9, § 1, pkt. 5 a - fått Oslo Bygningsråds tillatelse til å utføre grunnmur av 20 cm. betong med isolasjon av 2 cm. Isopor midt i muren.

Bygningsrådet har likeledes gitt tillatelse til at grunnmuren fundamenteres på et 30 cm. kultlag, med 2 rader vanlige drensrør utenfor grunnmuren.

Hvis det skulle oppstå skader eller ulemper som skyldes utførelsesmåten, påtar vi oss å utbedre disse etter Oslo Bygningsråds nærmere bestemmelse.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3. desember 1960

Som skjøteinnehaver tiltreder vi denne erklæring for oss og etterfølgende eiere.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Oslo, 3. desember 1960

Avskriftens riktighet bekreftes:

20 JAN. 1960 85 2

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr 73 Bnr 739 snr 15

Nyetun gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6/1 1960

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L — Skjøteinnehaver

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L — Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens rikighet bekreftes:

Kontrakt 23 DES 1959 15920.

mellom Engebråten Borettslag som eier av gnr. 73, bnr. 739 av bnr. 3 Engebråten, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom beliggende v/bl. 18 i vei 3244.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B - 7677, datert 3/9.1959.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- én gang for alle.

Oslo, den 22. oktober 1959.

Eier
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Odd Chr. Hauge

Jens Gustav Jensen

Oslo Lysverker

Erling Eriksen

H, Millang

O. Mellem

Stempelmrk. Kr. 10 –
Kassert den 18/11.59 av [illegible]

Avskriftens riktighet bekreftes:
K. F.

-/IH.

23 DEC 1959 15921.

Kontrakt

mellom Engebråten Borettslag som eier av gnr. 73, bnr. 739 av bnr. 3 Engebråten, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom beliggende mellom hus 6 og 7 v/Sømveiens forlengelse.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7676, datert 2/9.1959.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den 22. oktober 1959.

Eier
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

O. Chr. Hauge

M. Gustav Jensen

Oslo Lysverker
Erling Eriksen

H. Millang

O. Mellem

Stempelmrk. Kr. 10 -
Kassert den 18/11.59 Oslo Lysverker

Avskriftens riktighet bekreftes:
K. F.

10 JAN. 1961 329

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 10/1-61 av Dpkr.

Vedlegg 1000

ERKLÆRING.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 73, bnr. 739 erklærer herved at Oslo kommune får en stedsevarende rett til uten erstatning for grunn og ulemper å ha liggende over min eiendom den spillvanns- og overvannsledning som er vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1: 1000 og som er anlagt av Oslo vann- og kloakkvesen.

Enn videre får Oslo kommune uhindret rett til, ~~uten erstatning for eventuelle skader og ulemper~~, å foreta nødvendig inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Jeg forplikter meg og eventuelle senere eiere til ikke å bygge over ledningene eller foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem vanskelig tilgjengelig.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over eller nær ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Skulle en mindre endring i ledningenes trase vise seg nødvendig ved eventuelle byggearbeider, må omleggingen bekostes av byggherren, og tillatelse fra Oslo vann- og kloakkvesen innhentes.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom, og kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra Oslo kommune.

Oslo, den 11/12 1960.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

OSLO VANN OG KL...
03034 15.12.60
MAPPE:

Avskriftens riktighet bekreftes:

E R K L Æ R I N G.

17 FEB. 1961 1907

I anledning av at Oslo bygningsråd ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsvedtektens § 83, jfr. bygningsforskriftenes kap. 19 har tillatt framåling av en parsell for oppførelse av butikkbygning av eiendommen gnr. 73, bnr. 739 som er bebygget med bolighus, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen) samt rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningene. Videre skal blokkene 8 og 9 ha varig rett til vinduer i nabogrense og for butikkbygningens vedkommende varig rett til forretningens lagerrom i kjeller i tilstøtende blokk 9.

   Under oppførelsen av forretningsbygget gis rett til adgang til nabotomtene for utførelsen av arbeidet i den utstrekning dette er nødvendig (for eks. drenering).

2. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 6o cm.

3. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

4. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

6. Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis Post- og Renholdsverkets bestemmelser.

7. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

8. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, 15. februar 1961

Eier:
pr. SELVAAGBYGG
Alv Selvaag (s.).

Skjøteinnehaver:
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Avskriftens riktighet bekreftes!
CR

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 17/2 61
Verdi kr. 100.-

25 JAN. 1972
1290

Erklæring

vedrørende

Gnr. 73 bnr. 764 Sömveien 26.
Eiendom

Garasje. 71/1156
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 26/10-71 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 71 (kfr. veilovens § 29)
~~byggeforskriftenes kap~~. §
~~byplanvedtekt av~~
i anledning: garasjens avstand fra midt regulert vei.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den Oslo 1/12-71.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Byggherrens underskrift.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/59629/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-31 17:36

H

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.73, bnr.739 Sømveien 26

eiendom

Jnr. 85/3565

Garasje for 2 biler (del av rekkegarasje for 24 biler)

Arbeidets art | Bygningskontr. jnr.

Den 19.9.85 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til kant regulert vei Sømveien på minst 2 meter.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefe måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo den 30/9-85

I styret for ~~ENGEBRÅTEN~~ BOLIGSAMEIE

Tomm W. Larsen

Eiers underskrift
TOMM W. LARSEN

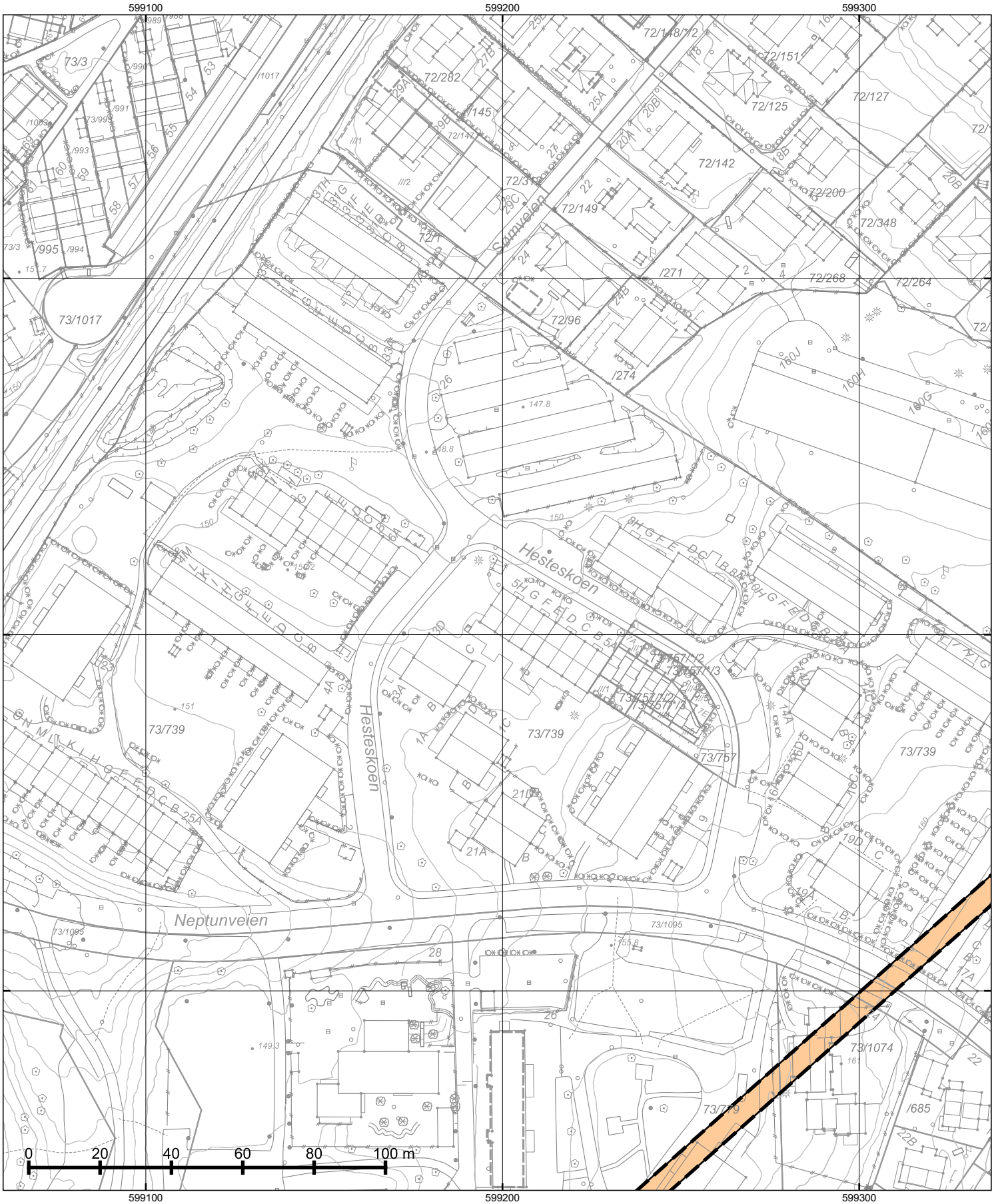
R. KJØRSVIK

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

30.SEP.85 059629

BYSKRIVEREN I OSLO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

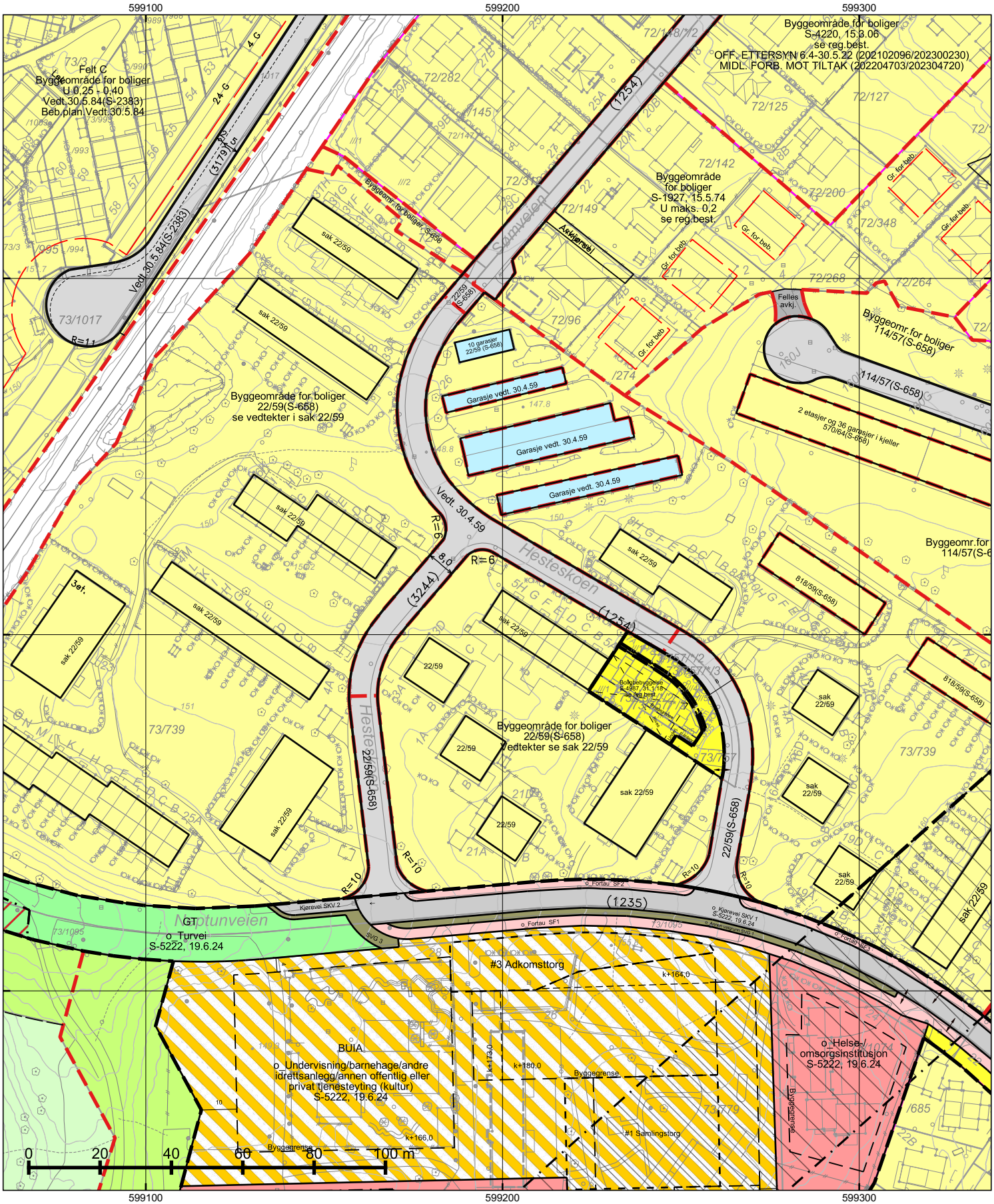
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158716/ 86533939
Deres ref.:
Adresse: Sømveien 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

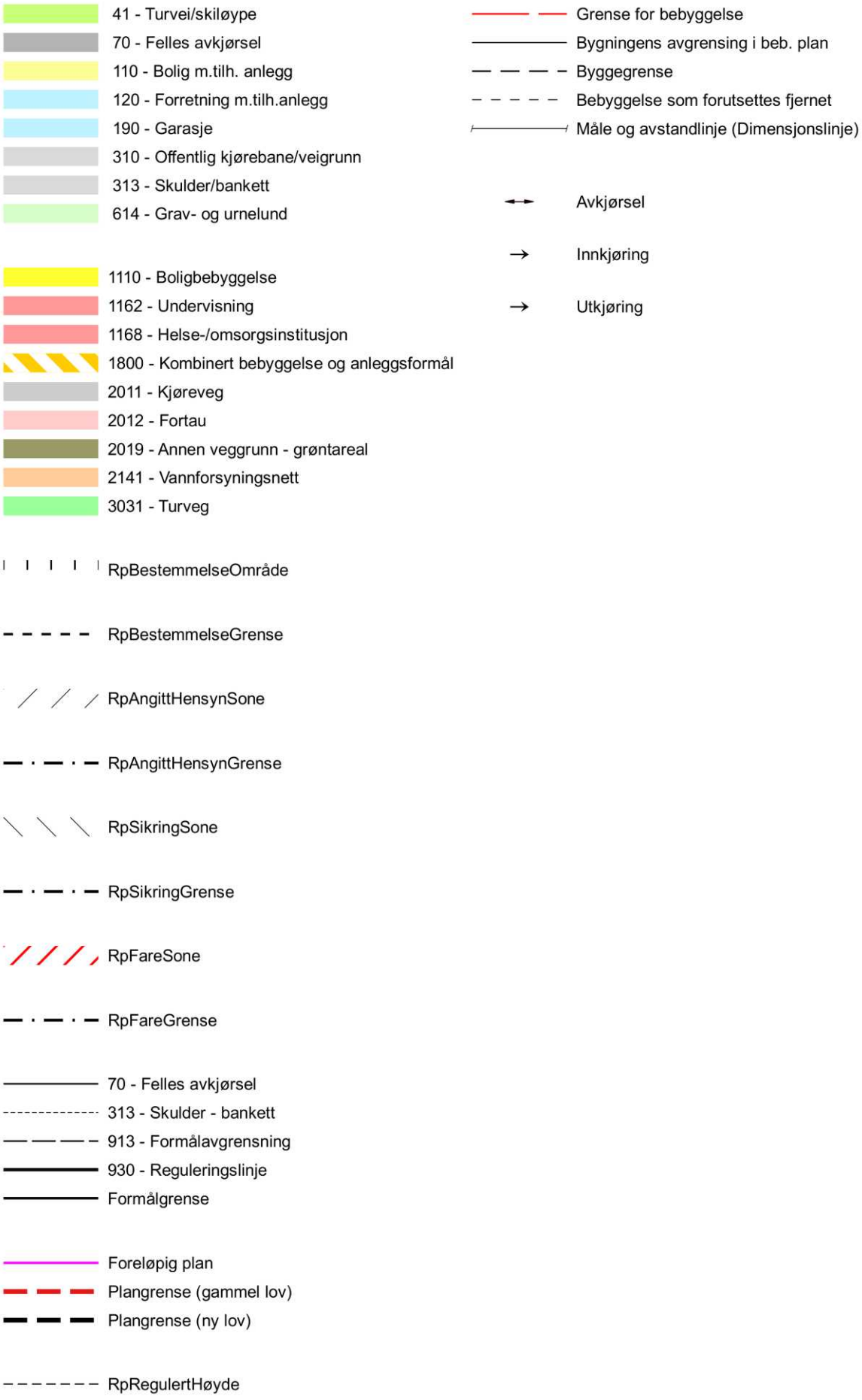
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

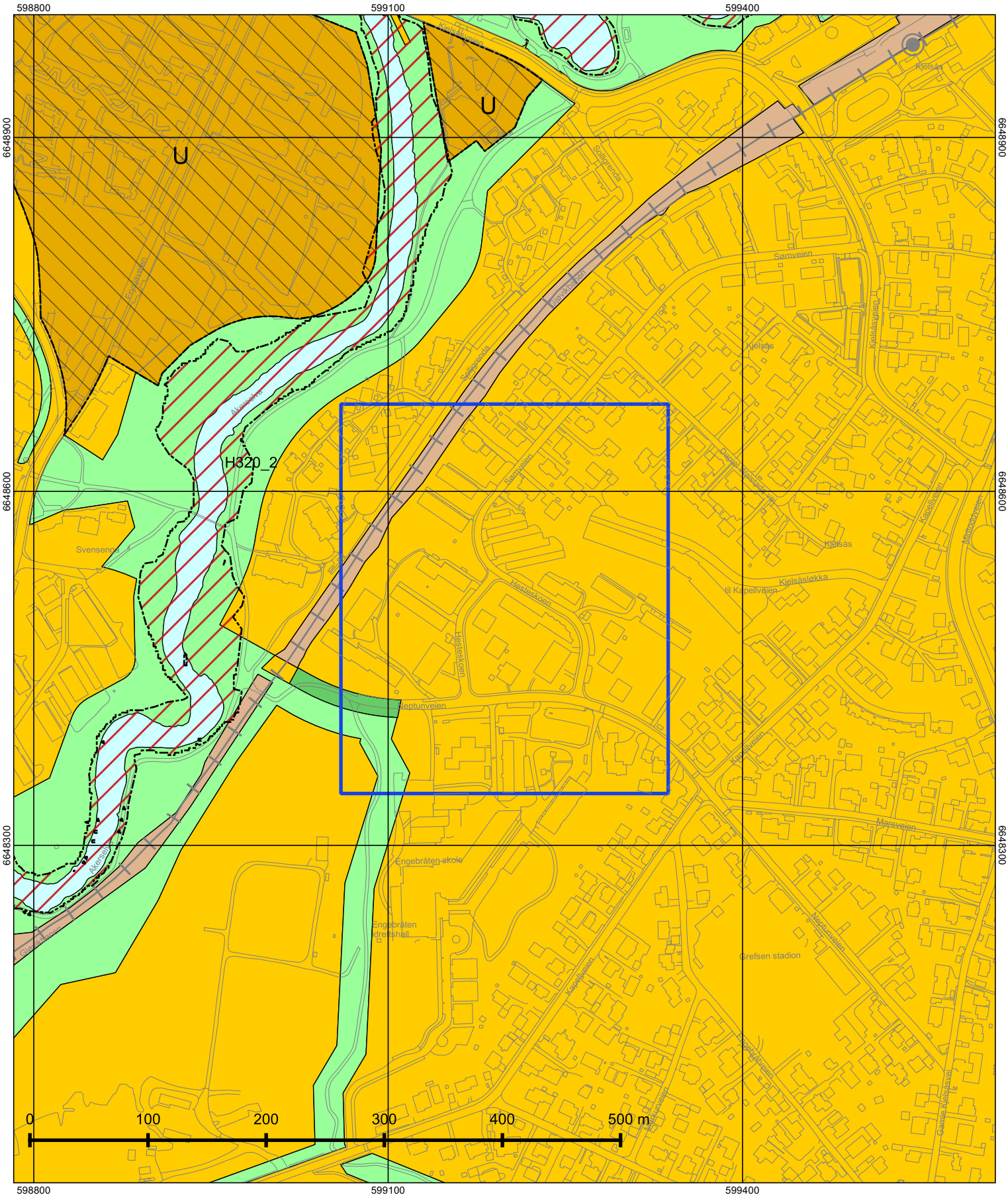
PlottID/Best.nr: 158716/ 86533939
Deres ref.:
Adresse: Sømveien 31
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158716/86533939
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



Oslo

S-658

Regulering av gnr. 73, bnr. 3 m.fl., Engebråten, til gravlund, bolig- og industriarealer m.v.

S-658 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601541

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Stadfestet plan opprettholdt i sak 267/64.

Knytning(er) mot andre planer: 11457, 57064, 81859, 2259, V300459

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 200607965

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200607965

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 VANNTUNNEL FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride BYA = 210 m^2. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m_2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen
Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.
Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbar atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner
Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen
Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeiding av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra Sporveien, Jernbaneverket og Statens vegvesen for de deler av planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk
Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand
Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.
Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem

Oslo

2259

Regulerings- og bebyggelsesplan gnr.73 bnr.739, Engebråten.

2259 er en bebyggelsesplan.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195903049

Vedtaksdato: 13.01.1959

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 2 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

Vedtekter for Engebråten, gnr. 73, bnr. 739.

§ 1. Bebyggelsen omfatter 4-mannsboliger i 1 et., rekkehus i 2 etasjer og blokker i 3 etasjer.

§ 2. Alle bygninger, butikk og garasjer plasseres i forhold til regulerte veier og grenser slik planen viser.

§ 3. Ens takform og takvinkel må gjennomføres innenfor de enkelte boliggrupper.

§ 4. Husfargen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 5. Planer for terreng- og fyllingsarbeider og for beplantning skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 6. Rundt garasjeanlegget skal plantes tett på alle kanter.

Oslo

V300459

Endring av vei og garasjeplassering på gnr. 73, bnr. 739, Engebråten.

V300459 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.04.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902945
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

81859

Ad. Gnr.73 bnr.739 - Engebråten, blokk 2 og 3. Regulerings- og bebyggelsesplan.

81859 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: 195902890

Vedtaksdato: 17.11.1959

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Skatteetaten

Dato
31.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

OLE EIRIK THUNSHELLE
Baskerudveien 21 H0101
3531 KROKKLEIVA

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 739 Fnr 0 Snr 119

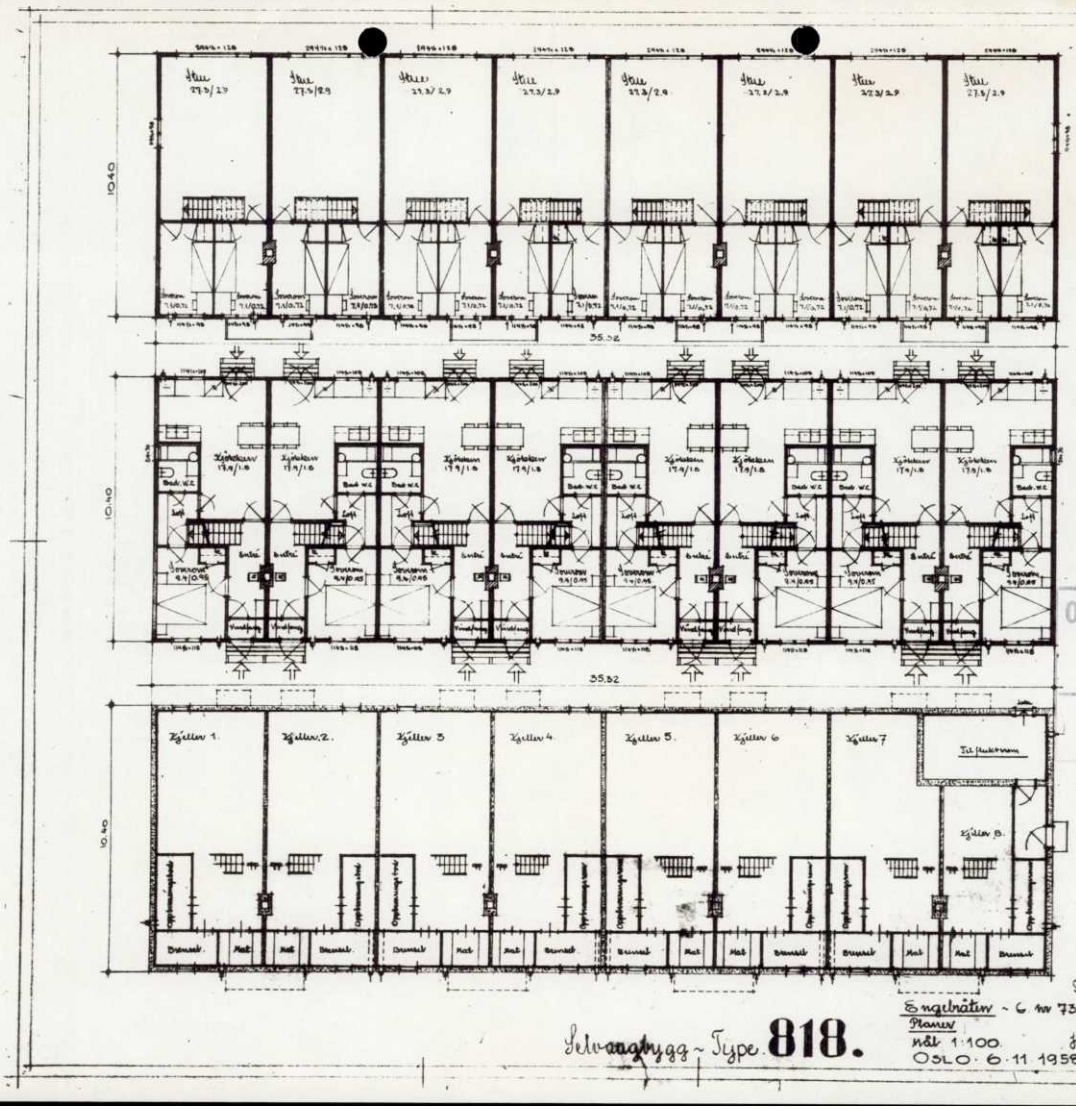
Eiendommens adresse:

Sømveien 31C, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 3 300 636
Som sekundærbolig:	kr 11 143 766

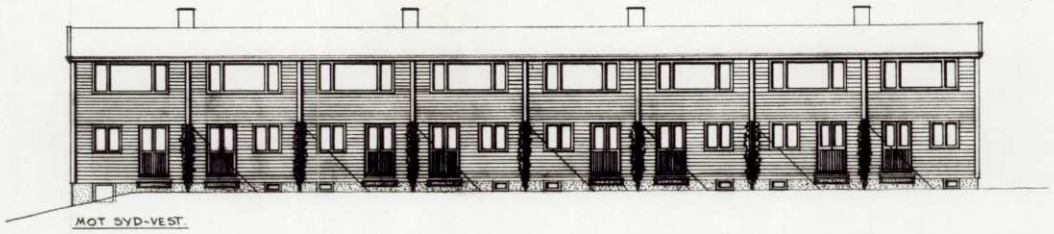
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



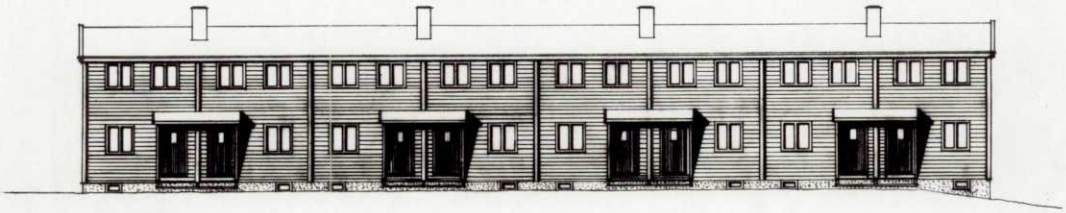
Selvaagbygg - Type **818.**

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

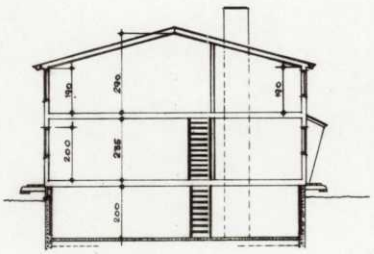
BLAD 2.



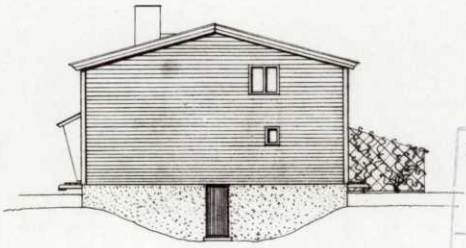
MOT. SYD-VEST.



MOT. NORD-ØST.



SNITT.



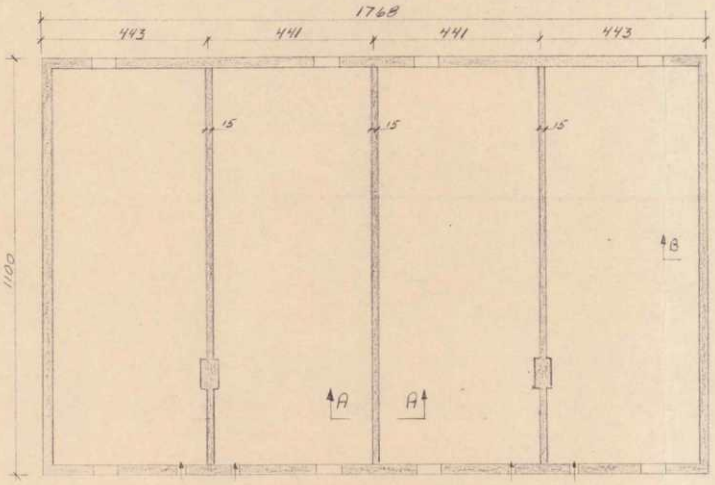
OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid. 26-1-62

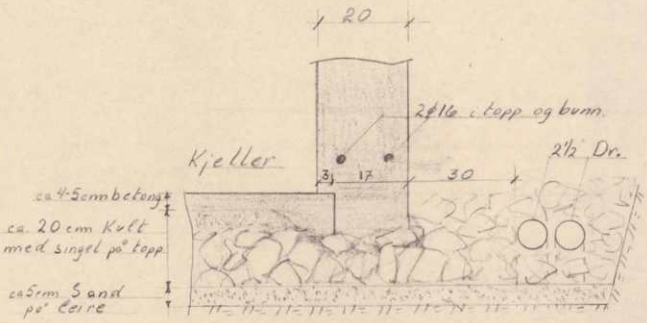
Tegn. nr. 26-15

Selvraagbygg - Type **818.**

Engebråten - C nr 73, B. nr 739.
Fasader og snitt.
Mål 1:100. 5-11-58 L. Hus - **13**
OSLO. 6-11-1958.

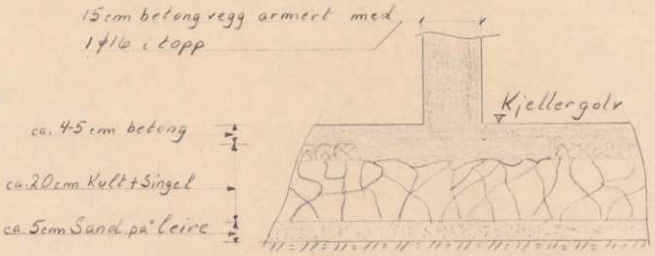


Plan



Snitt B-B

Anm: Kjellergolvet støpes og pusses først, deretter forskalles og støpes veggene. Kjellergolvet stenges ca. 17 cm innenfor byggelinjen, så det ikke blir gjennomgående horisontal fuge. Drensrørene legges med fall 1/100 og kultlaget forsenkes hvor nødvendig.



Snitt A-A

Anm: På leire legges først ut et 5-10 cm sandlag så kulten ligger fast. (På fjell støyfes sandlaget) Under veggene singles ikke. Betongen går derfor ned mellom kulten og blir ca. 10 cm.
Vegger støpes i betong B.100.

Firemansbolig Type 419

Fundament-forskallingsplan

Selvaag-Bygg

Tegn nr. 2.40 M 1/100 - 1/10

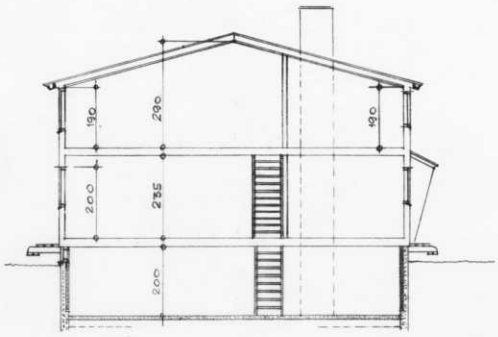
10-12-59 ½ 29/2-59 P.S.



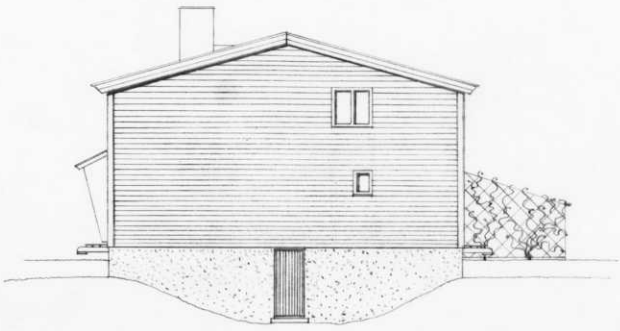
MOT SYD-VEST.



MOT. NORD-ØST.



SNITT.

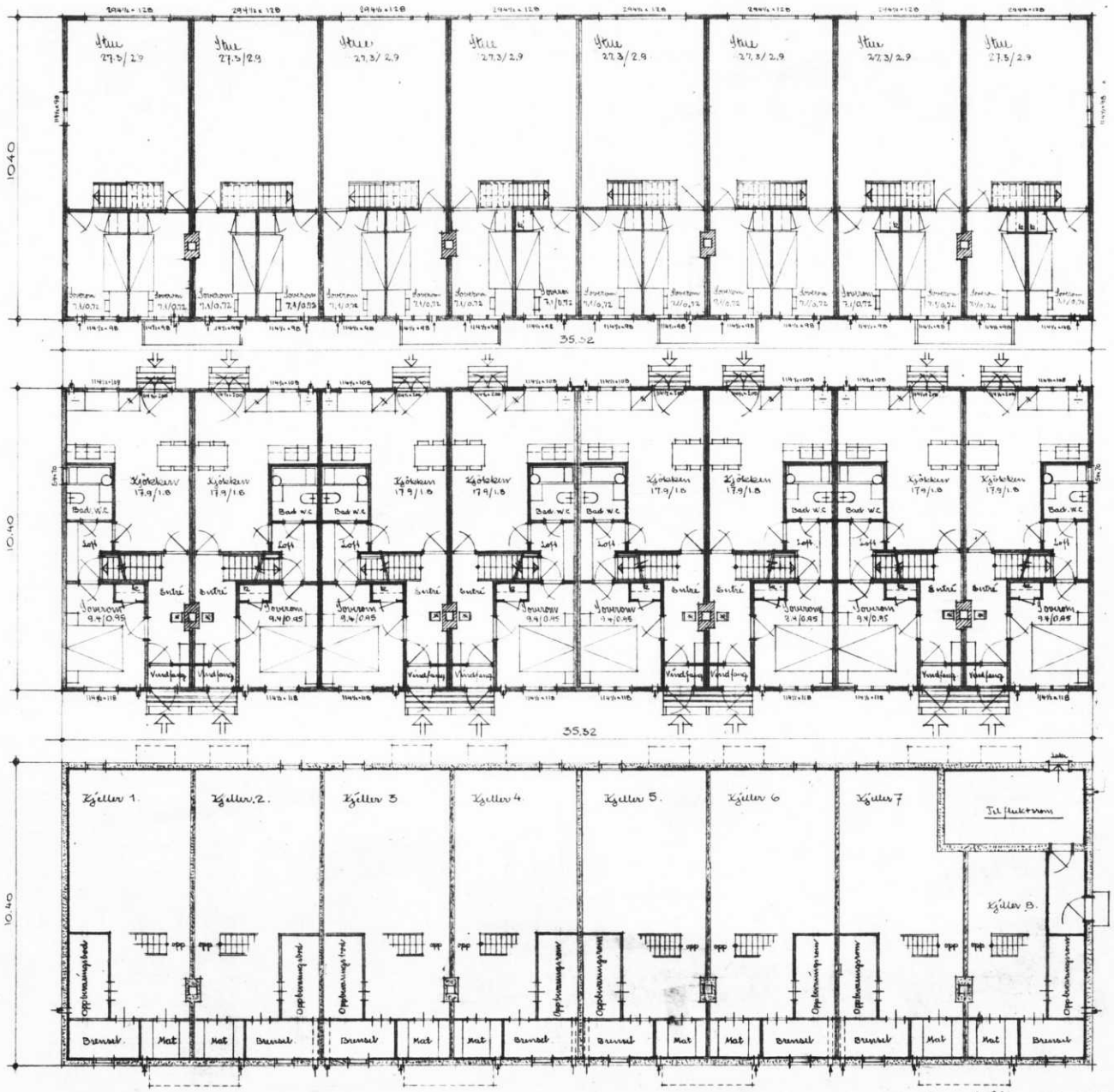


Tegn.nr. 26-15

Engebråten ~ G nr 73, B nr 739.
Fasader og snitt.
Mål 1:100. 5-11-58 & 6-11-58.
OSLO · 6·11·1958.

Selvbyggbygg ~ Type **818.** Hus - **13**

BLAD 1.



Tegnnr. 26:12

Engelbråtan ~ 6 nr 73, 8 nr 739

Planer

Mål 1:100

OSLO · 6 · 11 1958

Hus ~ 13

Selvaagbygg ~ Type 818.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III *41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	73/739, Hus 13. Engebråten, Kjelsås.	Journalnr. 58/2998.	Tegn. nr. 1-2.
Arbeidets art	Nybygg.	Innlevert 8/11-58.	
Bygningens art	Rekkehus.		
Byggherre	Engebråten Boretslag, v/o.r.sakf. G. Jensen, Kreditkassen, Oslo.		
Byggemelder	Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgate 13. tlf. 562390.		

Dato 22. mai 1959. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det må innhentes dispensasjon fra bygningsvedtekt § 11⁴.1, idet det vises til bygningsrådets vedtak av 18/2-59 sålydende:

"Bygningsrådet anbefaler unntak fra bygningsvedtektens § 11⁴,1 på de betingelser Brannstyret måtte stille. Soverommene mot sydvest i hus 19 må utstyres med branntau."

Brannvesenets og Helserådets betingelser må følges, kfr. vedlagte gjenparter av 10/2- og 26/1-59.
Intet rum i kjeller må brukes til varig opphold i henhold til § 10⁴,9h i bygningsvedtekt for Oslo. Herom må avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra Byskriveren i Oslo, (for ytre byområde, Aker distrikt, Storgt. 23, kl. 9-14) om at erklæring er innlevert til tinglesning, må innsendes hertil.
Dör til badet må ikke ha ventilasjonsspalte. Pipestokkene må mures i teglsten fra grunnen av. Brannvegger må utföres, som vist på tegningene.
Ang. beliggenheten vises det til områdekartet med Byplankontorets uttalelse av 21/1-59. Vanlig situasjonskart må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene V og VII.

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»—

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [X] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [X] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [X] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering. Utgår
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [X] H. dispensasjon fra bygn.vedtekts § 11⁴.1 være meddelt av departementet. Se skriv av 2/6-59
- [ ] I.
- [X] J. Vanlig situasjonskart foreligge.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

Y. Riis.
bem.

JSP
J.S.Platou.

Approbasjonen innebærer ingen rett til elektrisk strøm til oppvarming, selv om enkelte rom mangler ovn.
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

20 000. 7-58. R. A. —

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på første side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravde masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med kontaktkopier av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpiper må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseses slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73, bnr.739, hus 13, Engebråten, Kjelsås.

Journalnr.
58/2998

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Engebråten Borettslag,v/o.r.sakf.J.C.Jensen,Kreditkassen,Stortorget 7, Oslo.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarshavende
Siv. ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
Distriktsingeniör
H. Stangeland.

3000. R. Å. 673/62. I

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo

KDP-4

Akerselva miljøpark.Sikrer et gjennomgående parkdrag og bevaring av verneverdig bebyggelse langs elva fra Maridalsvannet til Vaterland.Det stilles krav til utforming av ny bebyggelse.

Vedtaksdato: 28.11.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198805910
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 40 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

INNHOLD

SIDE

BAKGRUNNSMATERIALE

* Forslag til kommunedelplan. Oslo byplankontor august 1989.
* Innkomne merknader ved offentlig ettersyn. Notat datert 14.12.90.
* Det er utarbeidet et omfattende grunnlagsmateriale fra Kulturminnevernprosjekt Akerselva. Dessuten foreligger en rekke grunnlagsdokumenter vedr. naturverdier og vann. Fullstendig litteraturliste er gjengitt i planrapport av aug. 1989.
* Det vises til handlingsplan for Akerselva Miljøpark, som lister opp de tiltak som forutsettes gjennomført de nærmeste år.

KOMMUNEDELPLANEN FOR AKERSELVA MILJØPARK
PLANMATERIALET

Denne rapporten gjengir de konkluderende delene for plan- og byggesaksbehandling av kommunedelplanen for Akerselva. Rapporten med vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med. Det planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, og som er datert august 1989, gir grundigere innføring i de faglige utredningene og vurderingene planen bygger på. For nærmere fordypning vises til denne. Vedtakene om skjøtselsplaner for grøntområdene og forvaltning av vassdragene er ikke tatt med i denne planen.

Plandokumentene består av
– mål for utviklingen i området
– arealkart i målestokk 1:5000. Arealkartet er gjengitt nedfotografert i dette heftet, presentert i delområder 1-7 med bestemmelser og retningslinjer.

Bystyrets vedtak er tatt inn i heftet.



FORORD

Kommunedelplanen for Akerselva er utarbeidet og fremmet i henhold til plan- og bygningsloven paragraf 20-6. Planen ble vedtatt av Oslo bystyre 28.11.90.

Det er ikke innkommet innvendinger mot planen fra Miljøverndepartementet. Bystyrets vedtak er dermed det endelige.

Planforslaget ble utarbeidet av Oslo byplankontor etter byrådets vedtak av november 1988.
Planforslaget dannet et av sluttproduktene av arbeidet med Akerselva Miljøpark, som ble koordinert av en styringsgruppe med representanter for Miljøverndepartementet og Oslo kommune.
Arbeidet med kommunedelplanen ble varslet i pressen ved oppstart i desember 1988. Det ble utformet i nært samarbeid med byantikvaren, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og miljøetaten.
Byrådet vedtok i november 88 planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn.
Dette ble gjennomført 1.12.89 - 1.2.90.
Byrådet behandlet planforslaget 11.6.90 og bystyret fattet sitt vedtak 28.11.90.

Planen ble utarbeidet ved byplankontoret, avdeling for indre by, av overarkitekt Ann Elin Bratset.
Planarbeidet ble ledet av avdelingssjef Tore Langaard.

OSLO BYPLANKONTOR, NOVEMBER 1991.

Østein Dreydal
byplansjef

MÅL



AKERSELVA SOM BYPARK

Akerselva Miljøpark skal utvikles som et nasjonalt og lokalt område for rekreasjon og læring. Den skal by på rike og varierte opplevelser i et lett tilgjengelig, sammenhengende parkbelte fra Maridalsvannet til Vaterland. Miljøparken skal til alle årstider fungere som bypark og utfartsområde både for bydelene rundt, for byens befolkning generelt og for besøkende.
Akerselva skal, med rent vann og velholdte elvebredder, utgjøre et smil i byens ansikt. Fisk skal leve i hele elva. Naturverdiene i vann, landskap, vegetasjon, plante- og dyreliv skal sikres.
Viktige kulturtrekk og tradisjonelt bo- og arbeidsplassmiljø, i første rekke representert ved de førindustrielle og industrihistoriske bygningsmiljøene knyttet til elva skal bevares. Videre byutvikling skal bygge på disse tradisjonene og tilføre Miljøparken nye kvaliteter. Gammel og ny bebyggelse skal sammen med landskap og vegetasjon danne et variert og harmonisk landskaps- og byrom rundt elva.

Akerselva er mer enn navnet på ei elv i Oslo. Det er et begrep knyttet til byens identitet, til bykulturen i vid forstand.

Akerselva er nå i ferd med også å bli et begrep i forbindelse med den politiske satsningen for bevaring og utnytting av natur- og kulturhistoriske verdier i en by. Innsatsen vekker internasjonal interesse idet Akerselva inngår i Norges bidrag til Europas kulturlandskapskampanje. Akerselva Miljøpark er et pilotprosjekt i arbeidet med å utvikle miljøvernforvaltningen i Norge.

Akerselva med omgivelser danner en 10 km lang sammenhengende bypark mellom Marka og Oslo sentrum. Dette inngår som et hovedelement i byens parkstruktur. Med størstedelen av elveløpet tilgjengelig for allmennheten, med grønne parker, turveier, badeplasser og fiskemuligheter utgjør Akerselva et viktig rekreasjons- og turområde for en betydelig del av Oslos befolkning.

Vi står i dag overfor en utvikling av byen hvor fortetting blir en hovedingrediens, ikke minst for å øke byens boligtall. Det er pekt på konkrete fortettings- og byutviklingsmuligheter også langs Akerselva. Det ligger en viktig utfordring i å få denne utviklingen til å skje på en hensynsfull måte i forhold til elva, slik at det tverrsnittet av Oslohistorien som dette vassdraget representerer, blir ivaretatt.

BESTEMMELSER

Følgende generelle rettslig bindende bestemmelser gjelder for hele planområdet:

Prosjekter som er i strid med kommunedelplanen, må behandles som reguleringssak. Prosjekter som er i tråd med kommunedelplanen, men i strid med gjeldende regulering, må også behandles som reguleringssak. Nye byggetiltak innenfor friområdene skal behandles som reguleringssak, med grunnlag i stadfestet reguleringsplan.
Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

Utomhusplan må fremlegges ved byggemelding.

Utfylling i elva tillates ikke.

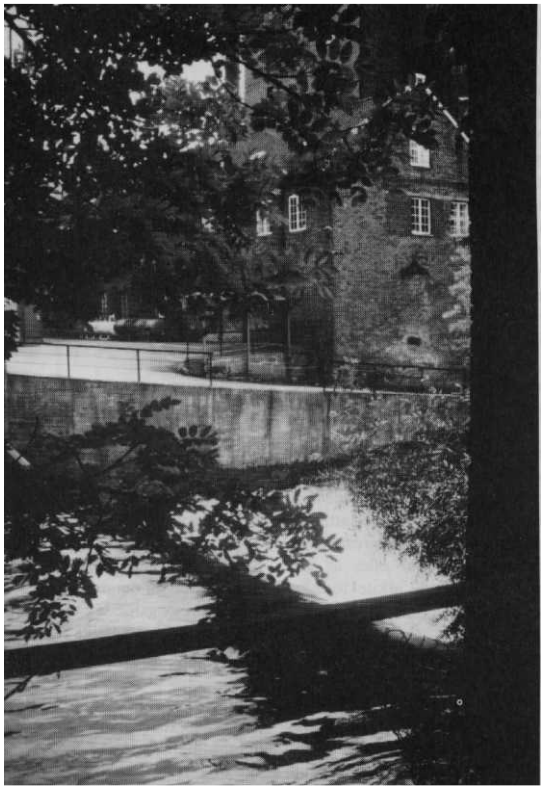
For følgende større områder kreves godkjent samlet bebyggelseplan før videre utbygging kan skje:

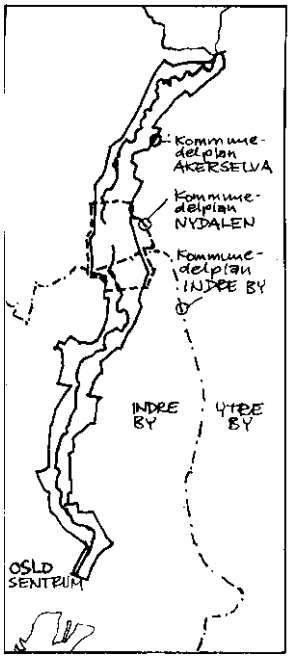
- **Nydalen Compagnies område vest for Akerselva (se delområde 2)**
- **Områder i Nydalen (kommunedelplan for Nydalen)**

Det tillates ikke lysreklame eller flombelysning som ville bli synlig mot parken.

Areal regulert til isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse skal ha trevegetasjon for å skape nødvendig avskjerming mot omgivelsene.

I tillegg til disse generelle bestemmelsene gjelder bestemmelser for det enkelte delområde 1-7.





Figur 1 :

Kommunedelplanen for Akerselva miljøpark omfatter deler av planområdet til

- Kommunedelplan for Nydalen
- Kommunedelplan for Oslo Indre by (forslag under behandling)

RETNINGSLINJER

Følgende generelle veiledende retningslinjer gjelder for hele planområdet:

Privatisering av rekreasjonsområdene må unngås
Virksomheter, boliger og uteområder for boligbebyggelse bør ikke lokaliseres slik i forhold til elva og parken eller gis en slik utforming at det fører til "privatisering" av rekreasjons-arealene. Offentlighetens ferdsel og trivsel har prioritet. Utearealer for nærliggende boliger må anlegges slik at det blir et klart bruksmessig skille mellom disse og den offentlige parken.

Publikumsaktiviteter bør vende mot parken
Det er ønskelig å få etablert et forsterket kulturtilbud langs parken. Publikumsorienterte funksjoner (kaféer, muséer, utstillingslokaler, informasjonssteder, aktivitetssentra etc.) bør tilstrebes lokalisert i den del av byggeområdene som vender mot elva og parken. Forsamlingslokaler etc. for omkringliggende bydeler kan med fordel legges her, f.eks. i eldre, bevaringsverdige bygninger.

Miljøforurensende anlegg må ikke lokaliseres inntil parken

Bilveier og åpne parkeringsanlegg tillates ikke lagt inn mot Miljøparkens rekreasjonsarealer. Parkeringshus må, dersom ingen annen løsning finnes, legges under terreng eller gis en dimensjon og en utforming som glir inn i park- og bygningsmiljøet forøvrig. Særlig trafikkskapende funksjoner som ikke inngår naturlig i Miljøparken tillates ikke inn mot rekreasjonsområdene. Eksempler på slike funksjoner er supermarkeder, større lagerutsalg, bilforretninger, bensinstasjoner etc.

I de båndlagte områder med omgivelser settes varierende krav til bevaring.
I større, sammenhengende og godt bevarte historiske miljøer stilles strenge krav til bevaring av historiske trekk ved bygningsmessige endringer. Utforming og materialvalg må skje på det gamle miljøets premisser.
Også omkringliggende byggeområder pålegges krav om tilpasning til det historiske miljøet.

Der hvor miljøets samlede karakter er endret, men hvor bygninger og gammel bebyggelses-struktur fremdeles preger området, stilles krav om en balansert nybygging, der de historiske trekkene ivaretas.

For enkeltstående kulturminner foreslås tilknytningen til Miljøparken sikret gjennom inn-lemming av bygningene i parkanlegget både fysisk og visuelt, ved kobling til turveinettet og ved å bruke anleggene til publikumsrettede aktiviteter.

Ny bebyggelse må underbygge områdevise hovedpreg.
Bebyggelsen skal medvirke til å videreutvikle de områdevise hovedpregene. I de øvre deler, hvor naturpreget skal dominere, må bebyggelsen underordnes landskap og vegetasjon. I de midtre delene, hvor hovedpreget skal være åpne sletter omkranset av bebyggelse, skal ny bebyggelse bevare og forsterke veggen i elverommet. Viktige landskapstrekk skal bestå. I de nedre deler og i Nydalen, hvor det urbane preget skal dominere, og hvor bebyggelsen har en mer direkte kontakt med elva får den mer detaljerte utformingen av bebyggelsen økt betydning.

Innenfor friområdene må det være strenge restriksjoner mot utbygging. Slikt bør kun aksepteres hvis prosjektet innebærer så positive kvaliteter for Miljøparken at disse fullt ut oppveier ulempene. Slike kvaliteter kan være at de tapte arealene erstattes av andre arealer, at det etableres viktige publikumsattraksjoner eller at det oppnås helt spesielle arkitektoniske kvaliteter.

Overgangene bør markeres arkitektonisk
Overgangen mellom ulike historiske soner og mellom de ulike landskapsrommene foreslås understreket gjennom parkmessig behandling eller gjennom bygningsmessige markeringer. Spesielt publikumsorienterte funksjoner kan med fordel eksponere seg arkitektonisk mot parken.

Viktige utsyn og siktlinjer må sikres.
Offentlig atkomst til overordnede utsiktssteder i og ved parken må sikres. Utsynet over parken og bylandskapet fra disse stedene må bevares, og ikke sperres av ny bebyggelse. Siktlinjer fra parken til viktige landskapstrekk og bygninger i omgivelsene må bevares.

Bebyggelsen bør være ledesnor
På utvalgte steder langs elva bør det etableres bygninger som ved sitt særpreg gir området en spesiell karakter. Sammen med eksisterende, markante bygninger og landskapstrekk

danner disse en ledesnor gjennom parken, og medvirker til å styrke særpregene ved de enkelte partiene langs elva.

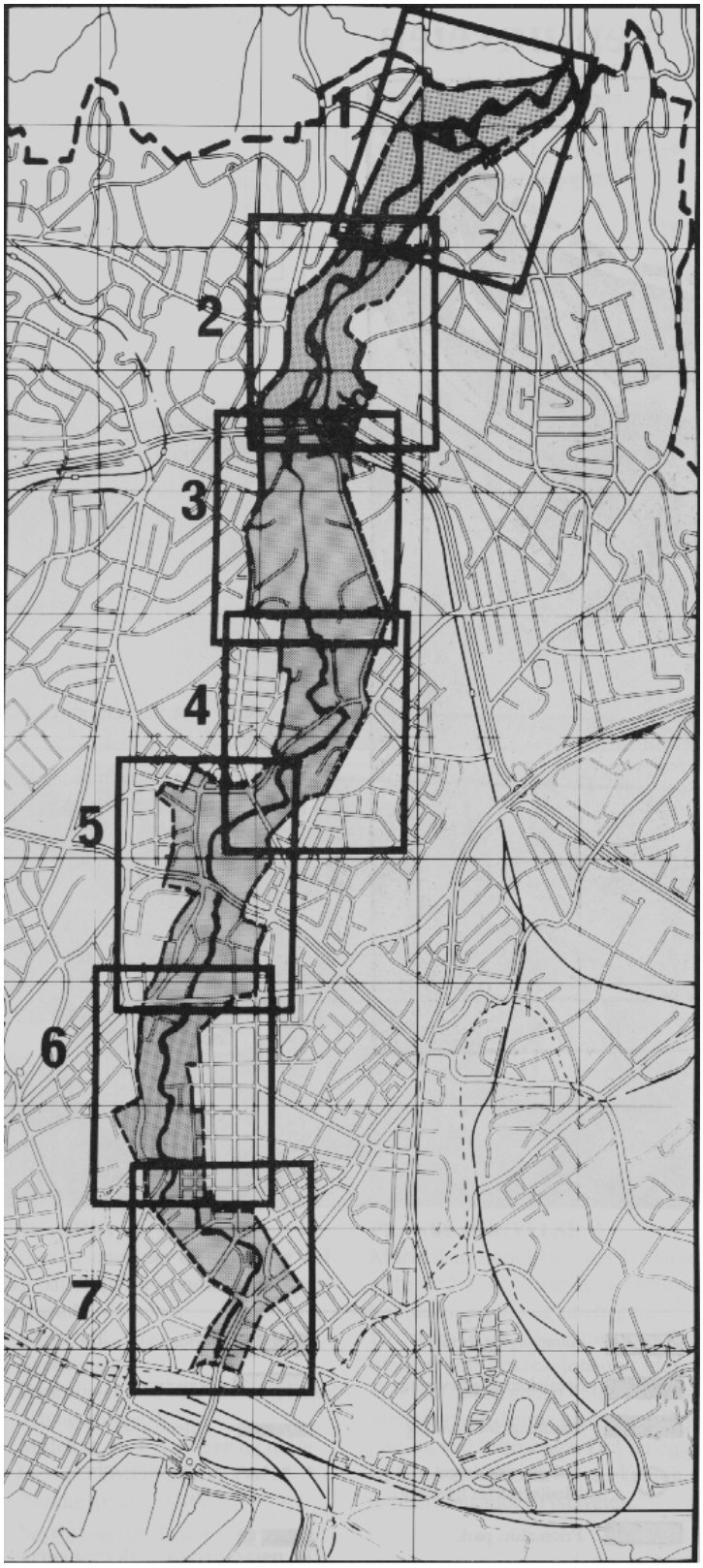
Bebyggelsen må bevare og styrke veggene i elverommet
Ved utfyllende og supplerende bebyggelse må de gode, karakterfulle veggene i elverommet bevares. Der veggen er svak eller utflytende, bør ny bebyggelse og/eller vegetasjon medvirke til å stramme den opp. Nybygg må imidlertid ikke virke som barriere mellom elva og tilstøtende bydel.
Nye bygninger og anlegg inntil fossene bør unngås.

Uheldige miljømessige konsekvenser ved utbygging må unngås
Ved nyanlegg må en unngå virkninger på parkområdene i form av uheldig skyggelegging, vindbelastninger og endringer i grunnvannstand som får konsekvenser for vegetasjonen etc.

Byggeprosjekter må dokumentere sin innvirkning på omgivelsene.
Ved utbyggingsforslag må de funksjonelle og formmessige konsekvensene for Miljøparken dokumenteres.

I tillegg til disse generelle retningslinjene gjelder retningslinjene for det enkelte delområde 1-7.

DELOMRÅDENE



1. Maridalsvannet - Neptunveien

2. Neptunveien - Nydalsbrua

3. Nydalsbrua - Badebakken

4. Badebakken - Bentsebrua

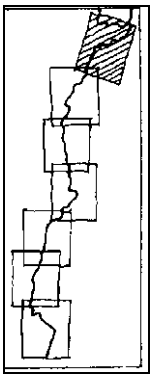
5. Bentsebrua - Sannerbrua

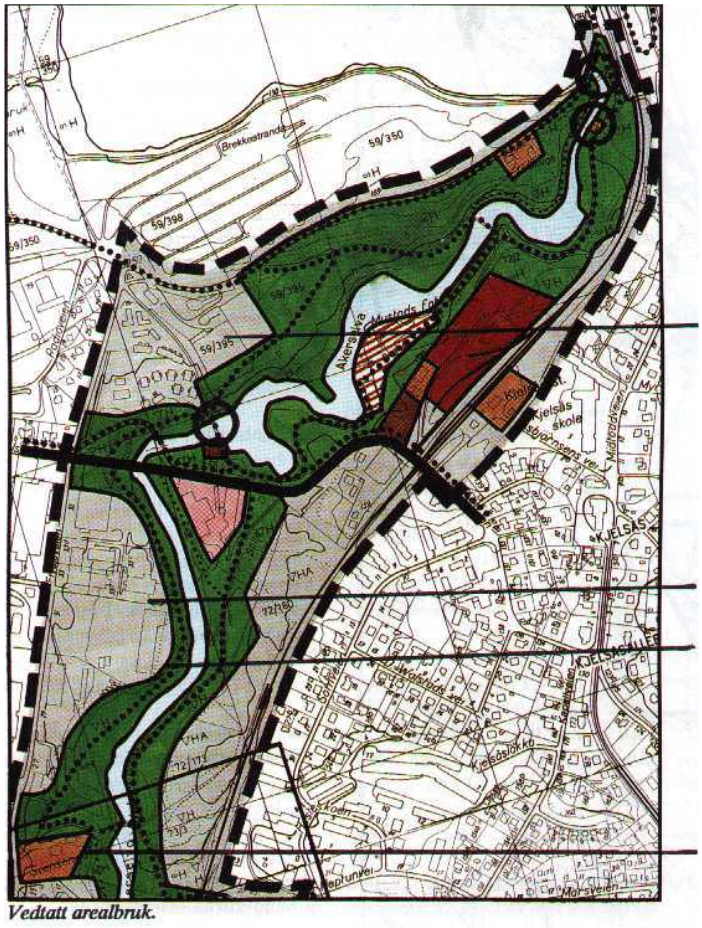
6. Sannerbrua - Grünerbrua

7. Grünerbrua - Vaterland

Planområdet inndelt i delområder

DELOMRÅDE 1 Maridalsvannet - Neptunveien





Vedtatt arealbruk.

Parkering bør få bedre avgrensning mot parken.

Åpen sikt mot parken, ingen bebyggelse.

Overgangen industriområde/park gjøres klarere/strammere.

Utsiktsplass sikres.

TEGNFORKLARING

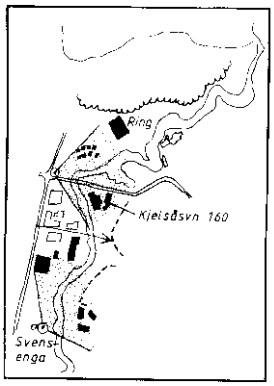
- Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.
- Boliger
- Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)
- Offentlig bygning
- Allmennyttig formål
- Spesialområde bevaring
- Båndlangt for bevaring
- Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring
- Friområde, park
- Friområde, natur
- Vassdrag
- Offentlig vei
- Gang- og sykkelvei
- Sti
- Grense for planområdet

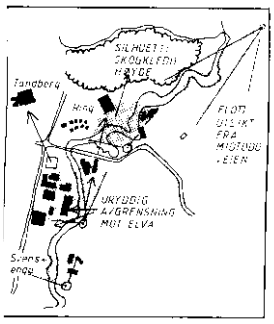
BESTEMMELSER

I byggeområder som grenser til friområdene langs elva må bebyggelsens høyde holdes lav, 2-3 etg., slik at den ikke dominerer naturpreget langs elva.

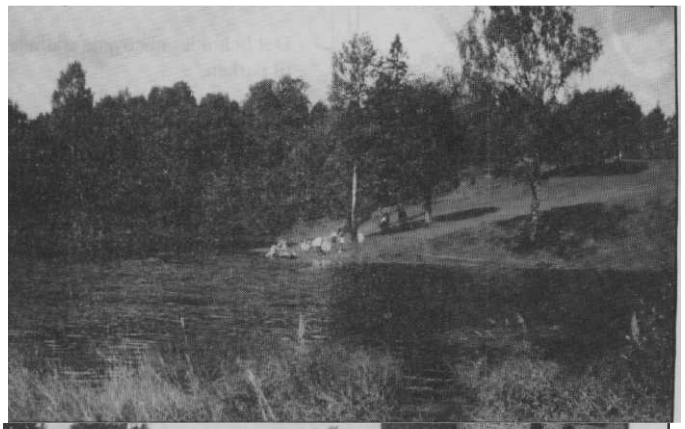
RETNINGSLINJER

Det må sikres en offentlig atkomst til utsikt over elvelandskapet ved Svensenga. Ved videre utbygging i Frysjaveien industriområde må det sikres åpne siktlinjer til parken fra Frysjaveien. Eksisterende parkeringsanlegg ved Ringbygget bør gis en bedre avgrensing mot friområdene, f.eks. gjennom beplantning.





Viktige utsyn og





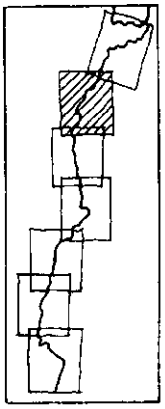
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

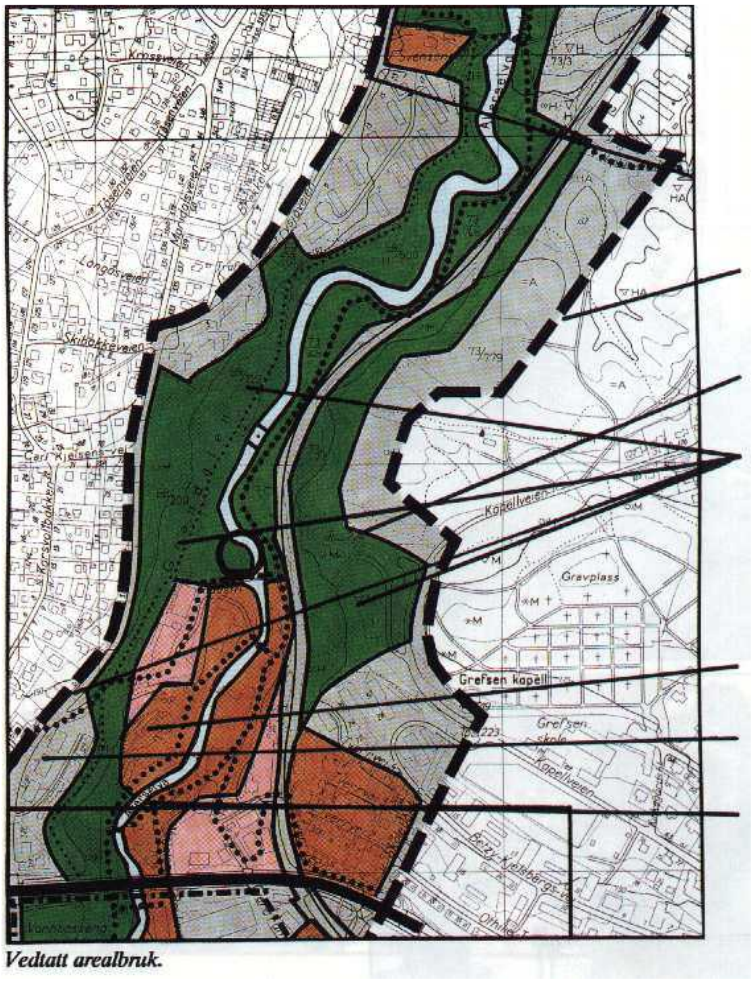
- **Grønvold**
- **Svensenga**
- **Demningen ved Maridalsoset med bro og spillverk**
- **Målehus, forbygninger og måleterskel i elva nedenfor Oset.**
- **Brekke kraftstasjon**
- **Kjelsås stasjon**
- **Arbeiderbolig i Kjelsåsveien 143**

PLANBESKRIVELSE

Maridalsmorenen bevares. De naturgitte skråningene rundt elverommet beholdes grønne og ubebygde. De store park- og naturområdene bevares som rekreasjonsområder. Det bør søkes anlagt planfritt kryss mellom tverrgående gangvei og Frysjaveien ved Svensenga. Det anlegges sti langs vestsiden av elva i kanten av industriområdet Frysjaveien.
Øst for elva preges områdene av boliger i småhusbebyggelse. I vest er det nyere industri- og kontorbebyggelse. Dette området fremholdes i byutviklingssammenheng som et område med betydelige fortettingsmuligheter, i første rekke for boliger. Landskapsmessig dominante bygninger er Ringbygget, Tandberg radios bygning og Kjelsåsveien 160.



DELOMRÅDE 2 Neptunveien- Nydalsbrua



Vedtatt arealbruk.

Det beholdes ubebygde siktlinjer til parken

Utsiktssted sikres

Grønne skråninger må ikke bebygges. Grønn silhuett bevares.

Ny bebyggelse må tilpasses den gamle.

Maksimum høyde 3 etasjer.

Krav om bebyggelsesplan før videre utbygging.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Før videre utbygging av Nydalen Compagnies område kan skje, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele den vestlige del av området.

RETNINGSLINJER

Ny bebyggelse må underordnes landskapet. Det må ikke gjøres inngrep i moreneformasjonene langs elva. Eventuell bebyggelse oppe på Grefsenplatået må ikke lokaliseres så nær kanten at den bryter silhuetten sett fra elva eller fra Nydalsbrua.

Gjennom bebyggelsen bør det også beholdes ubebygde siktlinjer til Miljøparken fra turveien mellom Neptunveien og Kapellveien.

Utsyn over byen fra Maridalsveien over Grandalen, og fra platået over Kapellveien må bevares. Offentlig tilgjengelighet til utsiktspunkt på platået øst for Nydalsdammen må sikres. De grønne landskapsveggene rundt Nydalen Compagnie må ved utbygging i byggeområdene fremstå som grønne vegger sett fra gangveien gjennom området og fra Nydalsbrua. Ny bebyggelse øst for Maridalsveien må ikke få en dominerende silhuett-virkning i forhold til elverommet. Trevegetasjonen i skråningen må bevares. Ny bebyggelse må i volum, høyde og materialvalg avpasses i forhold til den eldre industribebyggelsen som foreslås båndlagt til bevaring.

I skråningen gjennom Grandalen, vest for elva, anlegges gjennomgående sti. Denne fortsetter sydover i planfritt kryss over Store Ringvei.

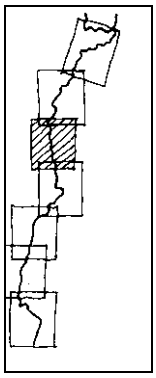
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

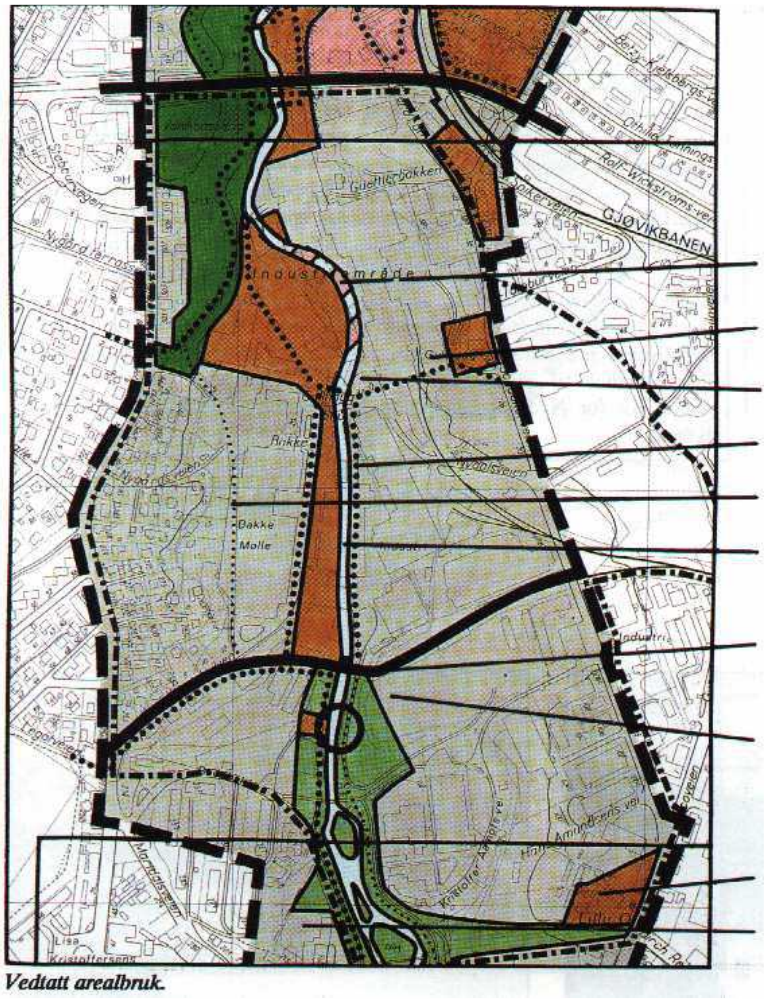
- **De eldre delene av Nydalen Compagnie. Teglstensbygningenes fasader bør ikke endres ytterligere.**
- **Tverrveiene/Skolebakken**
- **Tyskerbrakken mellom Tverrveiene og Gjøvikbanen**
- **Rester (steinsetting), trolig etter eldre vei ved Nydalsbrua.**
- **Rester etter eldre steinkistedam og klopp i Nydalsdammen.**

BAKGRUNNEN FOR VEDTAKET

Akerselva slynger seg i fine svinger gjennom området før den skjærer seg rett inn i den mektige Grefsenmorenen og danner Grandalen, som så vider seg ut på nedsiden av morenen og glir over i Nydalen. Grefsenmorenen ble avsatt ved foten av Maridalsbreen for omlag 10000 år siden.
Området øst for Miljøparken på høyden rundt Kapellveien og mellom Kapellveien og Neptunveien er under vurdering som mulig byutviklingsområde. Nydalen Compagnie arbeider også med utbyggingsforslag innenfor sitt område.
Fra skråningene over Nydalsdammen er det vidt utsyn over hele Oslo-dalen, byen og fjorden.



DELOMRÅDE 3 Nydalsbrua - Badebakken



Elveløpet legges om og åpnes.

Ingen bebyggelse. Fri sikt mot Gullhaug.

Torg utformes med bymessig preg.

Hovedgangvei i bymessig miljø.

Sti i grøntbelte

Elveløpet åpnes, bebyggelse fjernes.

Ny bru må ha god høyde og vakker utforming.

Gesimshøyde mot parken 3 etasjer (hovedregel).

Tunnel på Lille O gjenskapes.

Veggen mot elva bør tettes bedre. Utfyllende bebyggelse ?



BESTEMMELSER

Se også kommunedelplan for Nydalen.

Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.

Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselvaplanen blir veiledende.

RETNINGSLINJER

Gangveinettet og friområdene i Nydalen må ferdigstilles i takt med byggeområdene.

Alle overbygninger over elveløpet, med unntak av strekningen forbi Redskapsfabrikken, fjernes som ledd i utviklingen av Nydalen-området. Åpning av elva bør knyttes til definerte utbyggingsetapper.

I krysset mellom Ringveien og Maridalsveien ligger en kommunal tomt, tidligere vannbasseng. Dette arealet bør gjøres tilgjengelig for allmennheten, f.eks. ved å fjerne gjerder og stengsler, idet det utgjør et flott utsiktssted med utsyn både mot Nydalsdammen og ut over Nydalen.

Det legges stor vekt på å oppnå en utforming av Torget ved Gullhaug bru som en bymessig plass, preget av elvas retning, orienteringen mot Gullhaug, de eldre fabrikkbygningene i nord og høyblokka til Elkem i vest.

Parkdraget langs elva mellom Nydalen Bruksvei og ny tverrvei i syd utvikles med et bymessig preg, i kontrast til områdene i nord og syd. Dette søkes oppnådd ved at bebyggelsen på østsiden, hvor gangveien legges, plasseres relativt nært elva. På vestsiden av elva bevares flere eldre industribygg i en mer åpen bebyggelsesstruktur. Veggen mot elva forutsettes gitt en variert form slik at det dannes mindre rom og plasser langs parkdraget. Gesimshøyden mot elva er satt til 3 etasjer som en hovedregel. Tegl bør være det primære byggematerialet i miljøer som er dominert av bevaringsverdige eldre industribygg.

I syd foreslås bebyggelsen trukket lenger fra elva, for å gi parken et sterkere naturpreg.

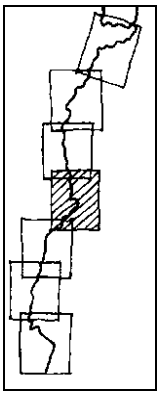




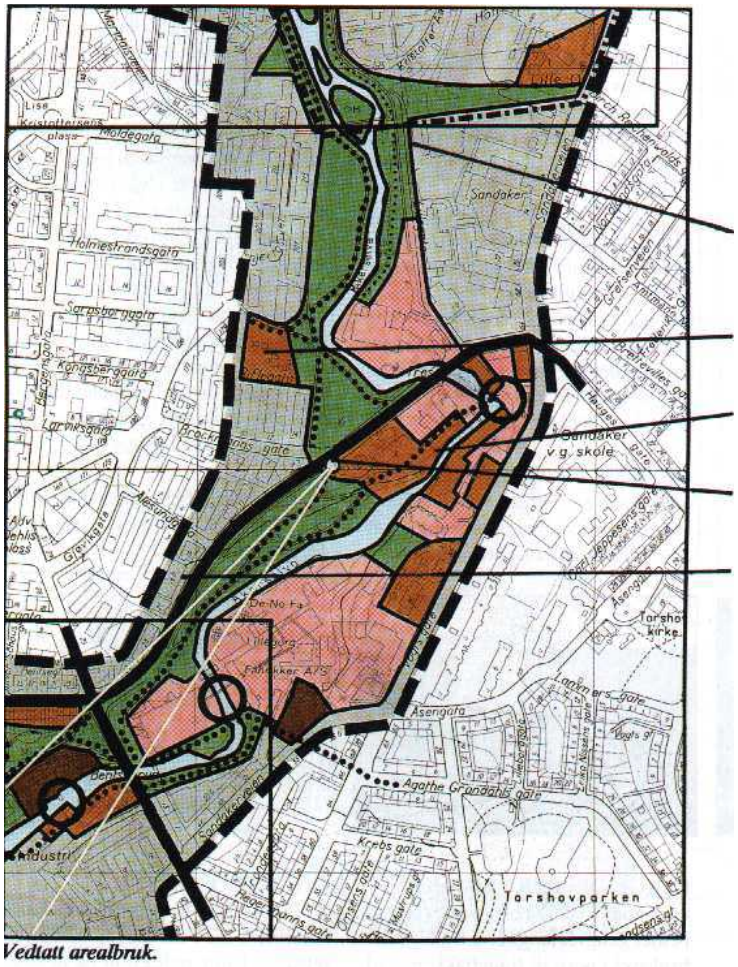
BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Redskapsfabrikken med nærmeste omgivelser i vest og syd.**
- **Valseverkets fasade mot elva**
- **Ellendalen Spinneri**
- **Kraftstasjonen ved Bjørsheim med rester av dam**
- **Gullhaug arbeiderbolig**
- **Området rundt "Kronborg"**
- **Lillo gård**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Gjennom Nydalen forutsettes opparbeidet gangvei langs elva fra Nydalen bruksvei i nord til Badebakken i syd. Kontakt til denne hoved-gangveien forutsettes opprettet gjennom tverrgående forbindelser fra Sandakerveien. Fra Lillo gård sikres gangveiforbindelse til elva i et bredt grøntbelte. Det er vist atkomst til parken fra vest ved Voldslokka via planfritt kryss med Maridalsveien.
Dessuten sikres gjennomgående stiforbindelse i grøntdraget vest for næringsbebyggelsen og i skråningen mot Store Ringvei.
Elva åpnes på hele strekningen med unntak for strekningen forbi Redskapsfabrikken. For å oppnå en mest mulig attraktiv miljøpark, hadde det vært ønskelig å åpne elva også langs Redskapsfabrikken.

BYGGEPROSJEKTER
Nydalen utgjør et av områdene langs Akerselva med stort byutviklingspotensiale. Etter reduksjon og nedleggelse av store produksjonsbedrifter i dette gamle, tradisjonsrike industriområdet er nyutvikling av området som et moderne nærings- og industriområde i gang.
I kommunedelplan for Nydalen er det forutsatt at området skal utvikles som et arbeidsplass/næringsområde. Det er ialt skissert et fremtidig bygningsvolum på 450.000 m² mot 150.000 i dag, hvorav 72.000 m² ligger øst for Akerselva miljøparks planområde. Det forutsettes en mindre boligutvikling ved Badebakken sydvest i området.



DELOMRÅDE 4 Badebakken - Bentsebrua



Vedtatt arealbruk.

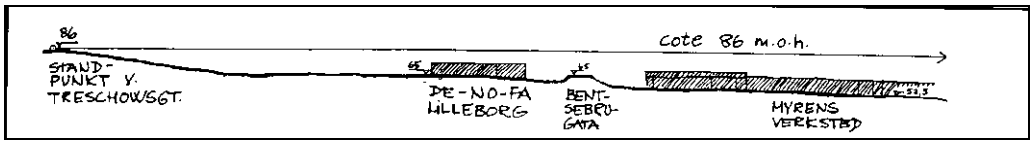
Overgangen mellom industriområde og park markeres klarere med vegetasjon.

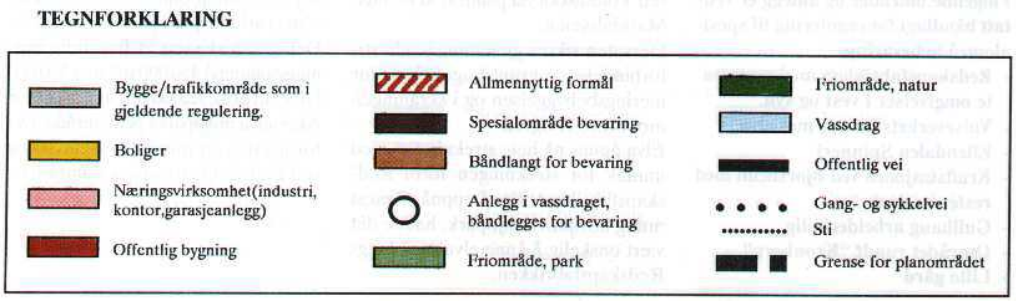
Riflegata 13 eksponeres mot parken og atkomsten til parken.

Hageanlegg og foss gjøres offentlig tilgjengelig.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Preget av robust, sterk byvegg bevares. Treplanting i eller langs Treschows gate.





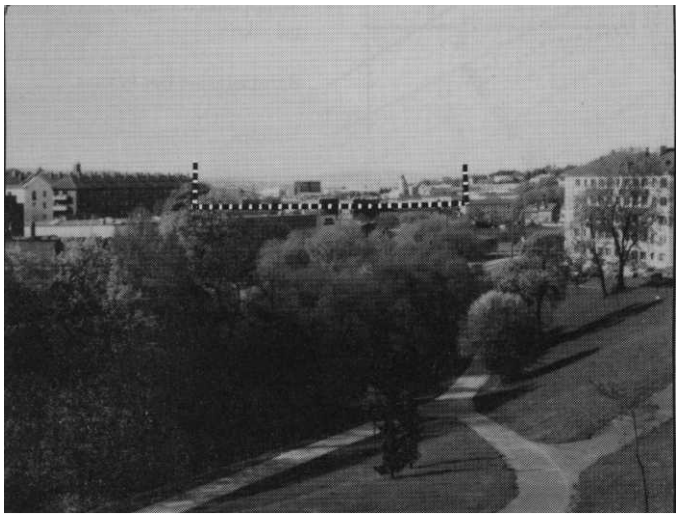
BESTEMMELSER

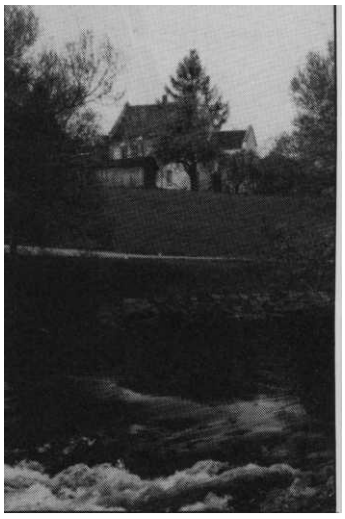
Fra standpunkt sydvest for Treschows gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For området sydover til Bentsebrua beskriver denne linjen cotehoyde ca. 86 m.o.h. Standpunkt for foto har denne høyden. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

Ved Treschows gate/Bjølsenfossen må hensynet til landskapstrekk, kulturminner og turveidrag telle mye. Bebyggelsens høyder må tilpasses omgivelsene. Enkelte bygningselementer kan vurderes eksponert mot miljøparken som en "veiviser" og markering av dette spesielle stedet. Juvet og urskogpreget ved Bjølsenfossen og det gamle hageanlegget i skråningen på vestbredden må bevares. Det bør gis muligheter for opplevelse av hageanlegget, damkonstruksjonen og bebyggelsen rundt fossen.

På vestsiden av elva kan veggen strammes opp ved utfyllende bebyggelse i nordre del. Riflegata 13's spesielle utforming må fortsatt eksponeres mot parken. Eventuell ny bebyggelse her må medvirke til å skape en enda mer attraktiv hovedport til Miljøparken på dette stedet.





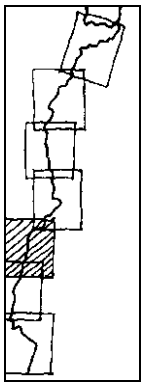
BEVARING

Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

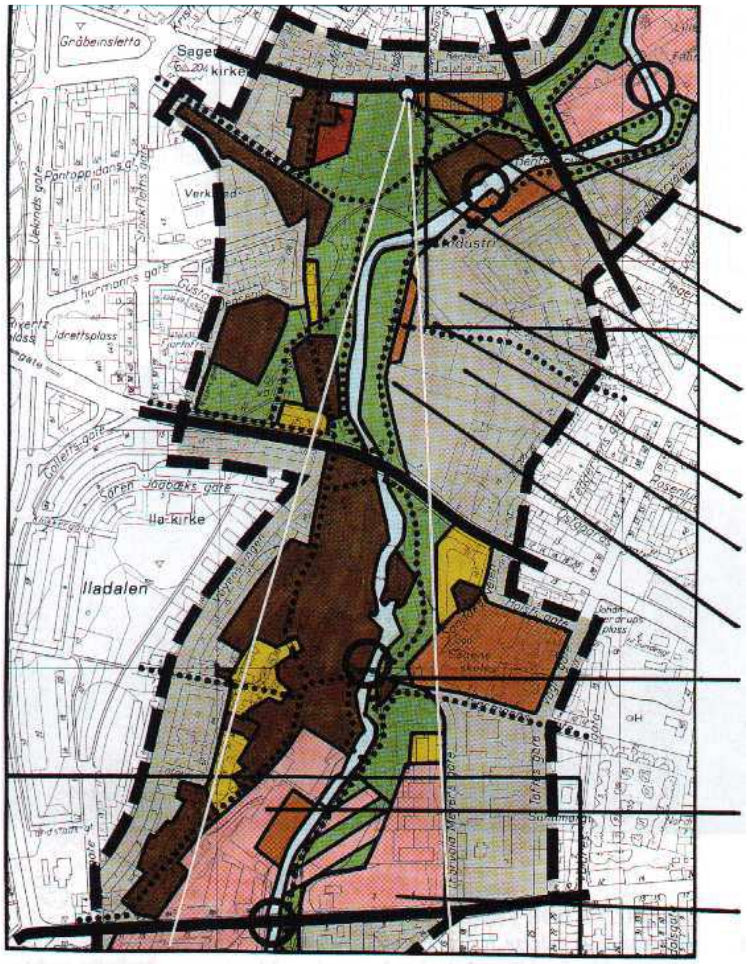
- **Riflegata 13**
- **Bjølsen Valsemølle**
- **Bjølsendammen med tekniske innretninger og rørgate**
- **Sagene brannstasjon med mannskapsbolig**
- **De-No-Fa og Lilleborg fabrikker:**
  Enkelte eldre produksjonsbygninger og tekniske anlegg i elveløpet.

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Nåværende regulerte friområde må opprettholdes for å bevare det brede, naturlige turveidraget langs elva og for å bevare offentlig tilgjengelighet til det viktige utsiktsområdet ved Treschows gate.
Gangveitilknytninger er vist på tvers til parkområdene på Voldslokka og i Torshovdalen. Dessuten vises fotgjengerundergang under Treschows gate. For å bedre kontakten fra byområdene øst for elva anlegges 3 nye krysningssteder for fotgjengere over elva, - ved Idun, ved kornsiloen på Bjølsen og ved De-No-Fa Lilleborg.
Ved Bjølsen-fossen anlegges gangvei fra syd langs vestre bredd, i bro nedenfor fossen og med passasje gjennom Bjølsen Valsemølles område på østre side av elva.

BYGGEPROSJEKTER
Øst for elva dominerer industriområder, i vest er det boligområder. Utbyggingsinteresser er i første rekke knyttet til industriområdene. Særlig følsom for bygningsmessige endringer er området Treschows gate 2-8 og Bjølsen Valsemølle. Elverommet preges av markerte bygningsvegger i øst. Den veggen som industribebyggelsen i øst danner, har en mer oppløst karakter. Et par enkeltbygninger dominerer landskapsbildet.



DELOMRÅDE 5 Bentsebrua - Sannerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen i parkrommet strammes opp med vegetasjon.

Standpunkt for utsyn mot fjorden må sikres.

Bensinstasjon bør fjernes.

Hall fra 1949 bør bevares.

«Strykejernet» bør bevares.

Maks. høyde p.g.a. utsikt fra Arendalsgata.

Maks. høyde som nåværende vegg.

Utsiktsplass sikres.

Høyden holdes nede p.g.a. utsyn fra Sagveien.

Ny bygning er planlagt.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

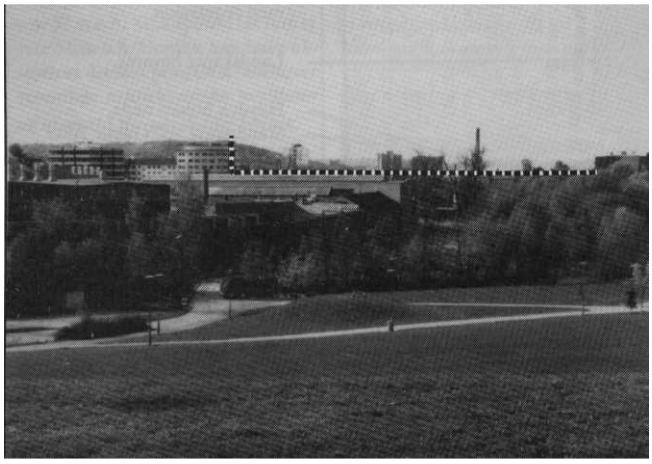
BESTEMMELSER
Ved utbygging av Myrens verksted skal nåværende byggehøyder mot elva beholdes.

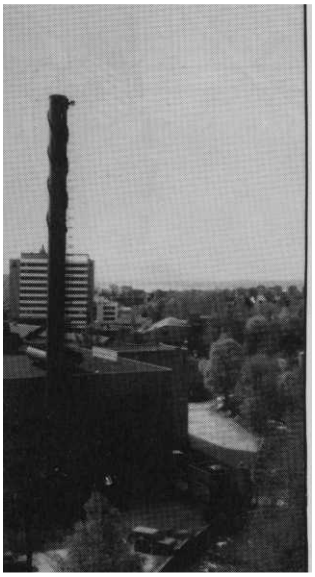
Fra standpunkt vest for Arendalsgata 5, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot fjorden og Ekebergåsen bevares. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. For vestlige del av Myren-området beskriver denne linjen cotehøyde ca. 68,5 m.o.h.. Dette tilsvarer byggehøyden på nåværende verkstedhall. Standpunkt for foto har cotehøyde 71 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

RETNINGSLINJER

I tillegg til de bygninger på Myren som er foreslått båndlagt til spesialområde bevaring, bør hallen fra 1949 og den trekantede bygningen kalt "Strykejernet" bevares.

Bakkeparkering på næringstomtene bør reduseres.





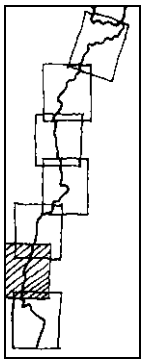


BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:

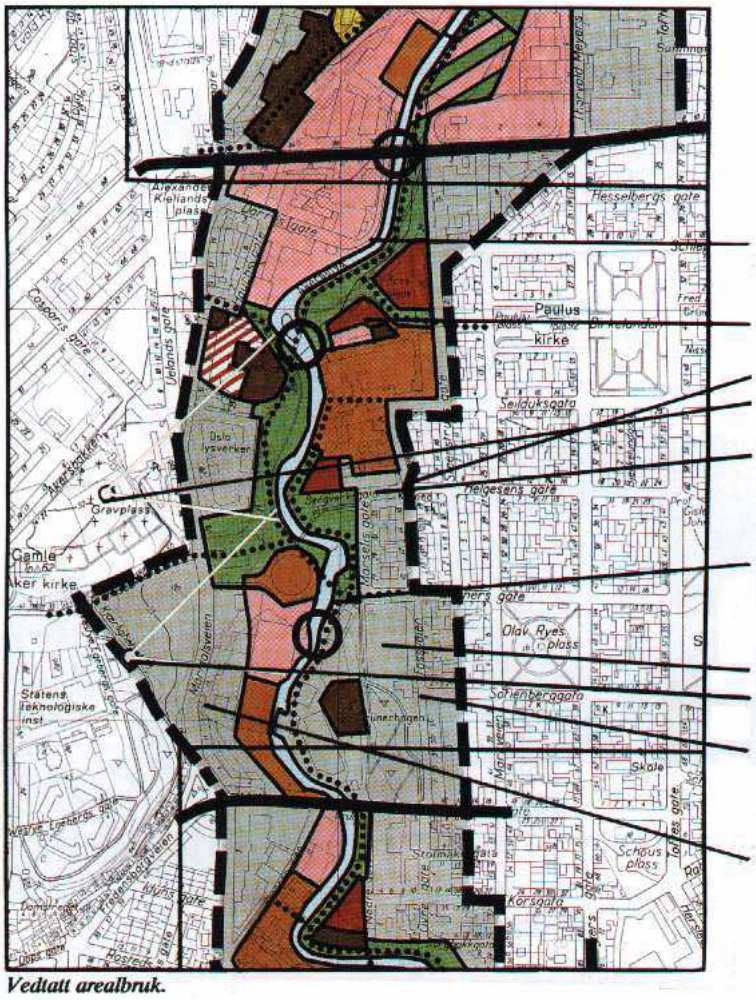
- **Myrens verksted: Modellverksted, modell-lager, gamle kontor og stall, den gamle muren mot elva, dammen og damhuset.**
- **Kvartalet Sandakervn., Biermanns gt., Holsts gt. og Vogts gt. med Sagene skole og Sagene folkebad.**
- **Sagveien 11**
- **Sannerbrua**
- **Arbeiderboliger v. Arendalsgt.**

BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Det er vist planfri kryssing for fotgjengere ved Vøyenbrua. Videre anlegges en ny hovedatkomst til elva fra øst ved en offentlig gangvei gjennom Myren-området fra Oscar Braatens plass.

BYGGEPROSJEKTER
Myrens verksted utgjør det ene, store utbyggingsområdet på strekningen. Det er fremmet privat forslag til reguleringsplan for området. Ubebygde deler av tidligere Hjula veveri preges sterkt av parkering.



DELOMRÅDE 6 Sannerbrua - Grünerbrua



Vedtatt arealbruk.

Veggen mot parken strammes opp med vegetasjon.

Landskapet bevares.

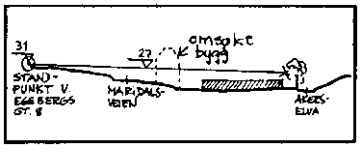
Høyden holdes nede. Standpunkt ved Gamle Aker kirke.

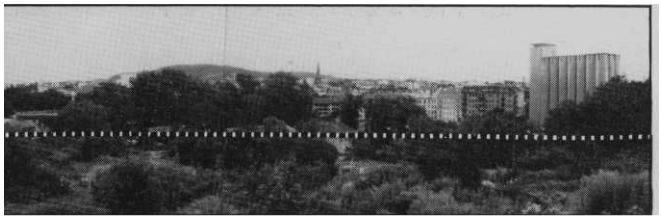
Ingen bebyggelse, fri sikt langs Bergverksgata. Eksisterende byg-ning fjernes.

Standpunkt for fri sikt til Telthus-bakken og Gamle Aker kirke. Ingen bebyggelse.

Kornsiloen bør bevares. Standpunkt Egebergsgt. 8 / Kjær-lighetsstien.
Fri sikt over parken fra Sofienberg-gata. Eksisterende bygning ved Fossveien bør flyttes.

Høyden holdes nede.







BESTEMMELSER

Fra standpunkt i friområdet nord for Gamle Aker kirke, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot elva på Maridalsveien 23-29 blir cote 31 m.o.h.. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på de samme eiendommer blir cote 37 m.o.h. Standpunkt for foto er cote 51 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

Fra standpunkt øst for Egebergs gate 8, vist på kartutsnitt, skal utsyn mot parken bevares, slik at toppen av trerekken langs Akerselva blir klart synlig. Bestemmelsen gjelder derfor kun vest for Akerselva. Bebyggelsens høyde skal ikke overstige linje vist på foto. Maksimal byggehøyde mot Maridalsveien på eiendommen Maridalsveien 13-19 blir cote 27 m.o.h.. Standpunkt for foto er cote 31 m.o.h. Unntak kan bare aksepteres dersom prosjektet innebærer vesentlige arkitektoniske kvaliteter og utsynet i hovedsak blir bevart.

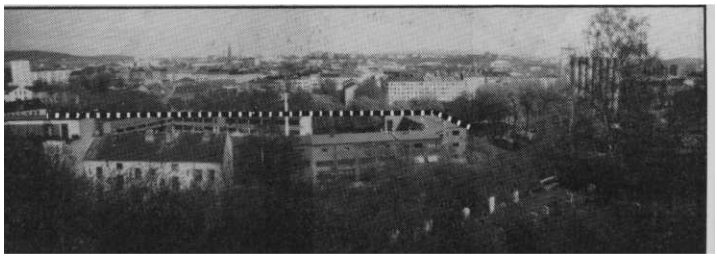
RETNINGSLINJER

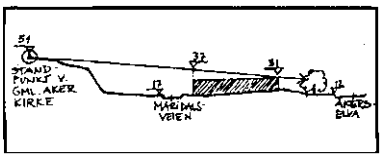
Som visuelt og kulturhistorisk element er siloen ved Nedre Foss viktig, og bør beholdes.

Dagens byggehøyder mot parken bør ikke økes, da dette lett gir uheldige skygge- og romvirkninger.

Ny bebyggelse i nordlige del av Christiania Seildugsfabrikk bør trekkes lengst mulig vekk fra skråningen mot Akerselva. Høydedraget og vegetasjonen må bevares. Et nybygg plassert inntil, eventuelt som erstatning for eldre bygning på Seilduken tilpasset Seildugens arkitektur. Eksisterende turvei syd for Foss skole utgjør en viktig atkomst til Miljøparken fra Grünerløkka. Denne forutsettes opprettholdt, eventuelt med justert trasé.

Bestemmelser og retningslinjer for arealbruk og utforming på Nedre Foss blir gitt gjennom statlig reguleringsplan for området.



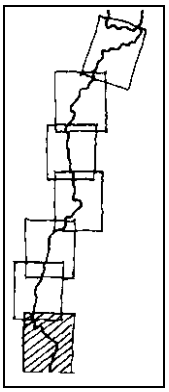

51
STAND PUNKT V. GML. AKER KIRKE
32
31
17
MARIDALS-VEIEN
12
ALNA ELVA

BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Foss skole**
- **Christiania Seildugsfabrik**
- **Aamot bru**
- **Oslo Gassverk; Bassenget og fyrhuset**
- **Vulkan; Kontor/verkstedbygget og broverkstedet**

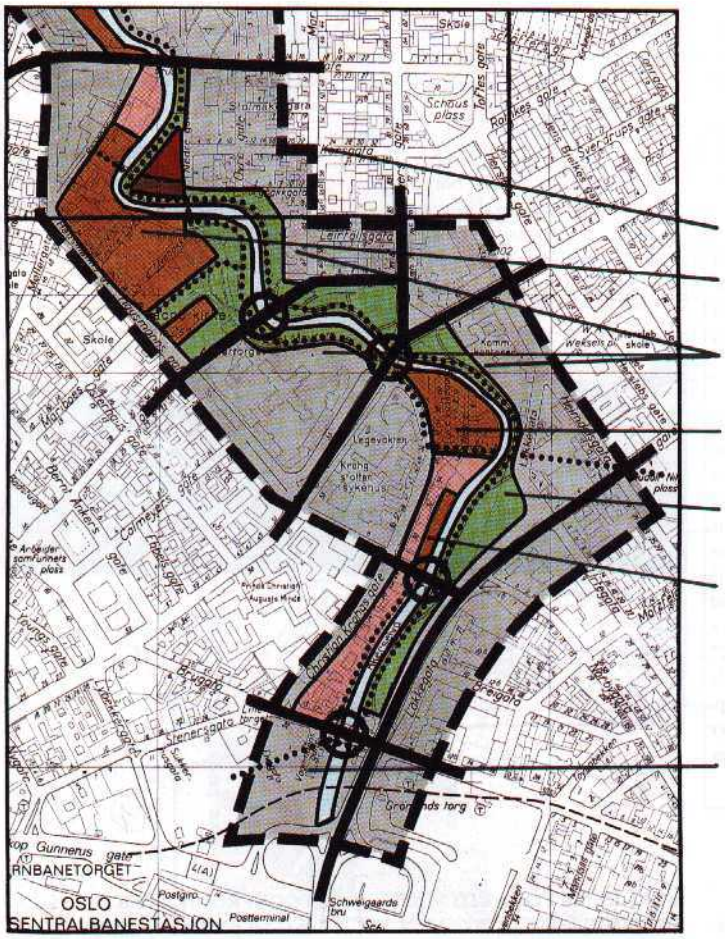
BAKGRUNN FOR VEDTAKET
Hovedatkomsten til Akerselva ved Kuba sikres som en bred, grønn og attraktiv atkomst til Miljøparken. Det foreslås planfri kryssing for fotgjengere ved enden av Telthusbakken.
Det er vist følgende turveiutvidelser:
- Gangvei langs elva gjennom/forbi Nedre Foss.
- Gangvei gjennom Seildugsfabrikken. For å gi turdraget ved Bergverksgata en viss bredde, bør regulert barnehage vurderes flyttet noe mot øst og nord.
- Planfri fotgjengerpassasje ved Grüner bro.
- Gangbro i Grüners gates forlengelse. Høydedraget ved øvre Foss må bevares og understrekes som landskapselement.

BYGGEPROSJEKTER
Området preges av industri- og kontorbebyggelse og institusjoner på begge sider av elva. Grünerløkkas boligbebyggelse møter elva ved Foss skole og Kuba. Det er store byggeprosjekter under forberedelse flere steder, bl.a. ved Schultzehaugen, Vulkan og Seilduken. For Nedre Foss arbeider Miljøverndepartementet med en statlig reguleringsplan.

Særlig attraktive bygningsmessige vegger i elverommet ovenfor Aamot bru er Sannerbrua og Foss skole.
Særlig attraktive vegger nedenfor Amot bru er Seildugsfabrkken, Schultzehaugen og Marselis gate. Kornsiloen ved Nedre Foss utgjør et dominerende trekk i landskapet.



DELOMRÅDE 7 Grünerbrua - Vaterland



Vedtatt arealbruk.

Fri sikt til parken langs Korsgata.

Eksisterende bygningskarakter bevares.

Veggen i Elverommet strammes opp.

Den gamle gate- og bebyggelsstrukturen bevares.

Det formes en klar byvegg mot parken. Parken støyskjermes.

Karakteren av «byvegg i elva» bevares.

Porten til miljøparken fra sentrum understrekes.

TEGNFORKLARING

Bygge/trafikkområde som i gjeldende regulering.	Allmennyttig formål	Friområde, natur
Boliger	Spesialområde bevaring	Vassdrag
Næringsvirksomhet(industri, kontor,garasjeanlegg)	Båndlangt for bevaring	Offentlig vei
Offentlig bygning	Anlegg i vassdraget, båndlegges for bevaring	Gang- og sykkelvei
	Friområde, park	Sti
		Grense for planområdet

BESTEMMELSER

Det er ikke vedtatt spesielle bestemmelser for dette delområdet.

RETNINGSLINJER

Eksisterende, tradisjonsrike mangfold i funksjonsinnhold beholdes ved videreutvikling av området Brenneriveien/Elvebakkene. Den tradisjonsrike småbedriftsstrukturen med håndtverks- og verkstedbedrifter bør bevares. Eksisterende bygningskarakter, med små, sammenbygde enheter bevares. Hjørne-bygningen i krysset mellom Hausmanns gate og Brenneriveien bør bevares. Dens fasade er særlig viktig som visuell avslutning av Møllergata mot nord.

Den gamle gatestrukturen og bebyggelsesstrukturen i Vaskegangene beholdes ved utbygging og videre utnyttelse av området.

Mellom Hausmanns bru og Slåmotgangen på vestsiden av elva bør bebyggelsen danne en «ren» vegg ned i vannet. Det bør ikke anlegges gangveikonstruksjon utvendig på veggen. Byutviklingsprosjektet Rudolf Nilsens plass må utformes som en klar byvegg mot parken. En offentlig gangveipassasje bør anlegges gjennom byggeområdet i fortsettelse av ny gangbru over elva ved Slåmotgangen. Miljøparken må støyskjermes i forhold til veianlegget mellom parken og bebyggelsen, en visuell avskjerming i form av beplantning vil også bli nødvendig. Anlegg i forbindelse med Rudolf Nilsens plass-prosjektet eller veianlegget må holdes utenfor parkens område.

Rundt Vaterlands bru bør bebyggelsen utformes slik at området understrekes som porten til Akerselva Miljøpark fra Oslo sentrum.

Ved Nedre gate bør det søkes nye løsninger for plassering av barnehage som sikrer tilfredsstillende gangatkomst og fri sikt til elva fra Korsgata. Eventuell stenging av deler av Nedre gate for biltrafikk bør vurderes i denne sammenheng.



BEVARING
Følgende områder og anlegg er vedtatt båndlagt for regulering til spesialområde bevaring:
- **Elvebakkene og Brenneriveien**
- **Ankerbrua**
- **Nybrua**
- **Slåmotgangen/Vaskegangene**
- **Christian Krohgs gate 30-32: Fasadene mot elva**
- **Hausmanns bro**
- **Vaterlands bro med fiskebrvgge på østre bredd.**
- **Jacob kirke**

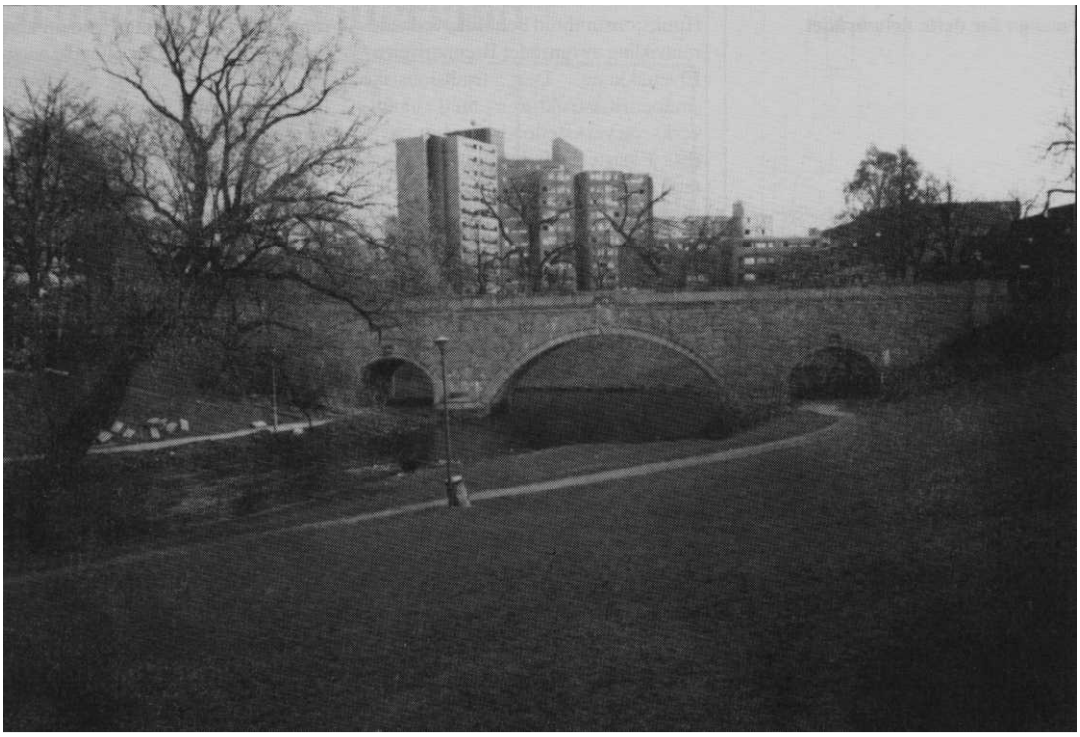
PLANBESKRIVELSE
Det er ønskelig å etablere en gangpassasje på vestre bredd mellom Hausmanns bru og Vaterlands bru. Det bør etableres planfri kryssing ved Grünerbrua/Nordre gate.

Bebyggelsens fasader danner på de fleste strekninger en attraktiv, veldefinert, urban vegg mot elva. Noen steder kan imidlertid elverommet virke noe utflytende.
Spesielt attraktive og bevaringsverdige bygninger/bygningsmiljøer er strekningen Korsgata - Ankerbrua med Jacob kirke som viktig bymotiv for store deler av området.
Mellom Ankerbrua og Nybrua, danner Søndre gate en fin byvegg, mens avslutningen mot Yrkesskolens hybelhus er noe svak. Det samme gjelder avslutningen av skråningen mot Trondheimsveien 5.

Området syd for Vaterlands bru, der det åpne elveløpet slutter, utgjør det viktigste kontaktpunktet mellom miljøparken og sentrum.

Utenfor planområdet er elva overdekket av vei- og jernbaneanlegg 600 m før den renner ut i fjorden.

BYSTYRETS VEDTAK



Oslo bystyre behandlet 28.11.90, sak 655, forslag til kommunedelplan for Akerselva miljøpark.

Bystyret gjorde følgende vedtak:

«

1. Oslo bystyre vedtar kommunedelplan for Akerselva miljøpark slik den er fremlagt i rapport fra Oslo byplankontor datert august 1989, dog med de justeringer som fremgår av saksfremstillingen.

2. Planen gis følgende rettsvirkning i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 20-6:

a) Den viste arealbruken gjøres rettslig bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vei- og trafikkarealer. Gjeldende regulering oppheves ikke, men kommunedelplanen skal gå foran dersom det er motstrid mellom planene.

b) De øvrige kategorier av byggeområder er veiledende og unntas fra rettsvirkning. Her skal gjeldende regulering fortsatt gjelde.

c) Det gis rettslig bindende bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i tre områder, om forbud mot overbygging og utfylling i elva, og om skilting.

d) Det forutsettes at byggetiltak skal skje på grunnlag av gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, form og volum, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

e) Kommunedelplan for Akerselva unntas fra rettsvirkning innenfor planområdet til kommunedelplan for Nydalen.

3. På arealkartet gjøres følgende endringer.

Området som båndlegges til spesialområde bevaring avgrenses for Lillo gårds del av eiendomsgrensen mot nord. Område for byggeområde/trafikkområde som i den til hever tid gjeldende regulering, blir tilsvarende utvidet. Gjeldende regulering til Kirkegårdsformål for området sør for Neptunveien opprettholdes.

Byrådet, på vegne av Oslo kommune, anmoder Statens Forurensningstilsyn om å pålegge alle bedrifter med utslipp til Akerselva, enten direkte eller via kommunenettet, om å anskaffe ekstra sikringstiltak slik at direkte utslipp unngås.»

BYSTYRET 28.11.90

PLANENS RETTSVIRKNING

AVGRENSING AV PLANOMRÅDET

Planområdet danner et relativt smalt område langs Akerselva mellom Maridalsvannet og Vaterland. Planområdet dekker ca 9,5 km av vassdraget. Planområdet omfatter bare de arealene som har direkte betydning for miljøparken. Det vil si vassdraget, turveiene, natur- og rekreasjonsområdene. Videre omfatter planområdet de bygningsmiljøene som forteller Akerselvas industrihistorie.

Planen omfatter også de arealene og den bebyggelsen som danner veggene i rommet rundt elva. I elvas øvre deler vil dette si de skogkledde skråningene på begge sider. I de nedre deler er det i første rekke bebyggelsen som danner veggen. I tillegg til den nærmeste sonen rundt elva, omfatter planområdet en 'buffersone" hvor bygningsmessige tiltak kan ha visuell innvirkning på elverommet.
I nord er områdegrensen lagt i markagrensen, som også danner sydlige avgrensing av forslaget til verneplan for Maridalen.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR NYDALEN

For delområde 3, Nydalsbrua - Badebakken, er det utarbeidet en egen plan, vedtatt 12.9.90, Kommunedelplan for Nydalen. Denne er utarbeidet parallelt og i samarbeid med kommunedelplan for Akerselva Miljøpark. De to planene bygger på de samme prinsippene når det gjelder hensynet til Miljøparken. Nydalen-planen er imidlertid mer detaljert og omfattende enn planen for Miljøparken.
Miljøparkens interesser dekkes altså gjennom kommunedelplanen fot Nydalen. Av hensyn til helheten i planen for Akerselva er likevel Nydalen inkludert i denne planen.
Kommunedelplan for Akerselva er unntatt fra rettsvirkning innenfor planområdet for kommunedelplan for Nydalen.
Den rettslige bindingen er her knyttet til Nydalen-planen, mens Akerselva-planen blir veiledende.

FORHOLDET TIL KOMMUNEDELPLAN FOR INDRE BY

Planområdet for kommunedelplanen for Akerselva inngår delvis i planområdet for kommunedelplanen for indre by. Når det gjelder friområder, båndlagte områder, vann og trafikkarealer er Akerselva-planen den mest detaljerte. Denne er bindende for den nevnte arealbruken. Kommunedelplanen for indre by forutsettes å vurdere arealbruken for de resterende arealene innenfor planområdet. Denne planen vil også trolig gi tilleggsbestemmelser for bygge-områdene. Vedtak i kommunedelplanen for indre by kan derfor innebære endringer i Akerselva-planen.

Gjennom behandling av temaene naturverdier, parkdrag, vann- og vannbruk, kulturminner og byggeprosjekter gis intensjoner og rammer for utviklingen langs elva. Dette er grunnlaget for vedtatt arealbruk, retningslinjer og bestemmelser, som er de elementene plan- og bygningsloven gir for kommunedelplanen.

Den viste arealbruken er gjort bindende for friområder, båndlagte områder og innretninger, vann og trafikkarealer.

Mål og retningslinjer for byggeområdene er veiledende, bestemmelsene er bindende.

Det er gitt bestemmelser om maksimal høyde på bebyggelsen i visse områder, om forbud mot overbygging av og utfylling i elva, og om skilting. Det forutsettes at byggetiltak skal skje med grunnlag i gjeldende eller ny reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen ikke viser bebyggelsens plassering, må det også foreligge godkjent bebyggelsesplan før utbygging kan skje.

I den grad kommunedelplanen er i strid med eldre regulering, vil kommunedelplanen gå foran. Regulerings- eller bebyggelsesplaner som senere blir vedtatt, vil gå foran kommunedelplanen.
De viktigste endringene i forhold til gjeldende regulering, ligger i båndlegging for bevaring av ca. 240 dekar fordelt på 31 områder/anlegg. I stor grad dreier dette seg om arealer som tidligere er regulert til industriformål. Båndleggingen forhindrer ikke fortsatt bruk til industri, men den kan hindre bygningsmessige endringer som er i strid med bevaringshensyn. Det forutsettes at områdene blir regulert til spesialområde bevaring innen 4 år fra 28.11.90.
Viktige endringer representerer også nye gangveiforbindelser på langs og på tvers av parken, som griper inn i regulerte byggeområder.
Når det gjelder de viste friområdene, er de aller fleste i samsvar med gjeldende regulering. Disse områdene er også for det aller meste i offentlig eie.

SJEKKLISTE FOR BEHANDLING AV PLAN- OG BYGGESAKER

B - Bestemmelse, rettslig bindende
R - Retningslinje, veiledende

	Spørsmål merket : B må besvares med JA Spørsmål merket : R bør besvares med JA	Ikke aktu-ell	Ja	Nei	Merknad
B	**PLANKRAV** **Oppfylles kravene om stadfestet reguleringsplan i tråd med kommunedelplanen, evt. også godkjent bebyggelsesplan som grunnlag for utbygging?**				
R	**FUNKSJONER** Er det forutsatt publikumsorienterte funksjoner mot parken?				
R	Er det klargjort at miljøforurensende anlegg ikke vil bli lokalisert inntil parken?				
R	Er det klargjort at prosjektet ikke vil føre til privatisering av rekreasjonsområdene?				
R	**UTFORMING** Dersom prosjektet omfatter sted med viktige utsyn over bylandskapet, er det sikret offentlig atkomst til dette?				
B	Dersom prosjektet berøres av bestemmelser om bevaring av bysilhuetter fra gitte utsiktsområder, er det klargjort at prosjektet ikke vil bryte med forutsetningene om maksimale høyder?				
R	Underbygger prosjektets utforming hovedpreget i landskap og bebyggelse?				
R	Dersom prosjektet ligger i større, sammenhengende historisk miljø, er utformingen i tråd med strenge bevaringskrav?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk miljø med endret karakter, er det gitt en tilpasset utforming?				
R	Dersom prosjektet omfatter bevaringsverdige bygninger, er bygningenes opprinnelige egenart bevart?				
R	Dersom prosjektet ligger i historisk eller landskaps-messig overgangssone, er denne overgangen markert arkitektonisk?				
R	Er bebyggelsen utformet som ledd i en ledesnor for vandring i parken?				
R	Medvirker prosjektet til å bevare og styrke veggene i elverommet?				
B	Unngås utfylling i elva?				

R	Unngås nye bygninger og anlegg inntil fossene?				
B	Er skilting og belysning tilpasset parken?				
B	Dersom prosjektet omfatter isolasjonsbelte mellom nærings- og boligbebyggelse, er det sikret høy vegetasjon i beltet?				
R	Er det klargjort at uheldige miljømessige virkninger unngås?				
B/ R	**DELOMRÅDET** Er de spesielle bestemmelser og retningslinjer knyttet til det enkelte delområde oppfylt?				

VIDERE ARBEID

* **Det er nedsatt et driftsutvalg med representanter for de ansvarlige etatene, park- og idrettsvesenet, vann- og avløpsverket og byplankontoret. Park- og idrettsvesenet er sekretær i utvalget.**

* **For de båndlagte områdene skal byantikvaren fremme bevaringsvedtak innen 4 år etter planvedtaket.**

Følgende planer er ikke påbegynt pr. 31.12.91:

Delområde 1: **- Kjelsås stasjon**
- Kjelsåsvn. 143

Delområde 2: **- Nydalen Compagnie**
- Tyskerbrakke v. Tverrveiene

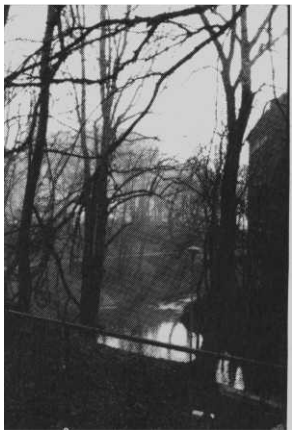
Delområde 3: **- Kraftstasjon ved Bjørsheim**
- Gullhaug arbeiderbolig
- Kronborg

Delområde 4: **- Bjølsen Valsemølle**
- Sagene brannstasjon
- De-No-Fa
samt div. anlegg i elveløpet.

Delområde 5: **- Myren verksted**
- Sannerbrua

Delområde 6: **- Aamot bru**
- Oslo gassverk
- Vulkan

Delområde 7: **- Elvebakkene**
- Ankerbrua
- Nybrua
- Hausmanns bro
- Vaterlands bro
- Slåmotgangen/Vaskegangene



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Energiattest



Adresse **Sømveien 31C, 0493 OSLO**	
Dato for energimerking **01.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305303**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **81479240**
Gårdsnummer **73**	Bruksnummer **739**
Seksjonsnummer **119**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1960**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **126,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **126,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **243,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **243,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 627 kWh**



Sømveien 31C, 0493 OSLO

Detaljering

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

Sømveien 31C, 0493 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 24: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

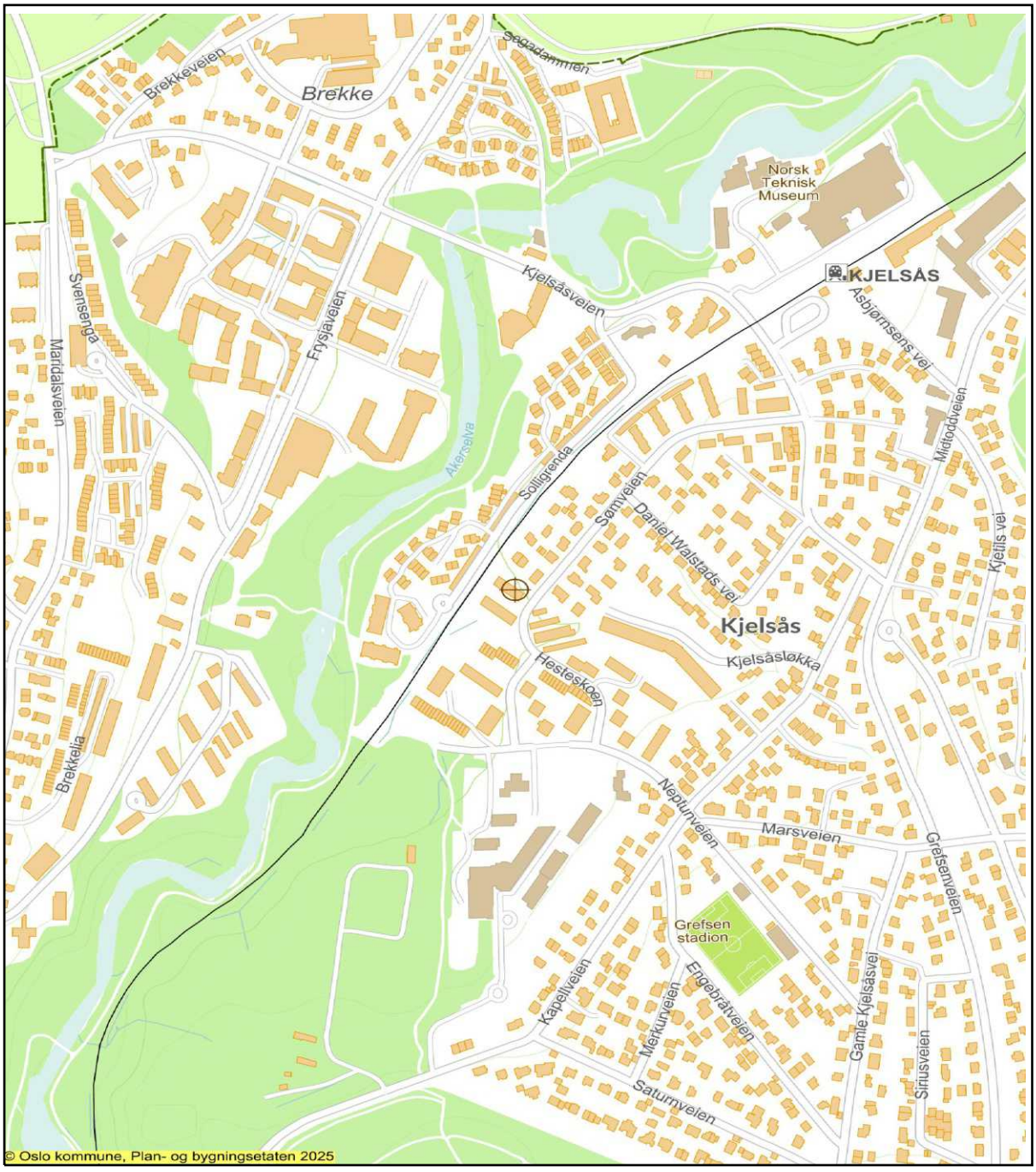
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oversiktskart

Adr.:	Sømveien 31 C	**Bydel :**	NORDRE AKER
Gnr bnr :	73 / 739	**Skolekrets (2020/2021):**	Grefsen



Dato: 01.06.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Sømveien 31C

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 164 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 743 elever, 37 klasser	10 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 734 elever, 37 klasser	16 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	6 min 2.7 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 619 elever, 38 klasser	6 min 0.5 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 3.1 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	6 min 0.5 km
Kjelsåsalléen Linje 11, 12	8 min 0.6 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	5 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.3 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	10 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Kjelsås	8 min
Coop Prix Marsveien	8 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	10 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Engebråten skole - idrettshall	6 min
Frysja - Sandvolleyballbane	1 min
Stadion Fysio/Treningssenter	10 min
Avancia Xpress Kjelsås	13 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

—

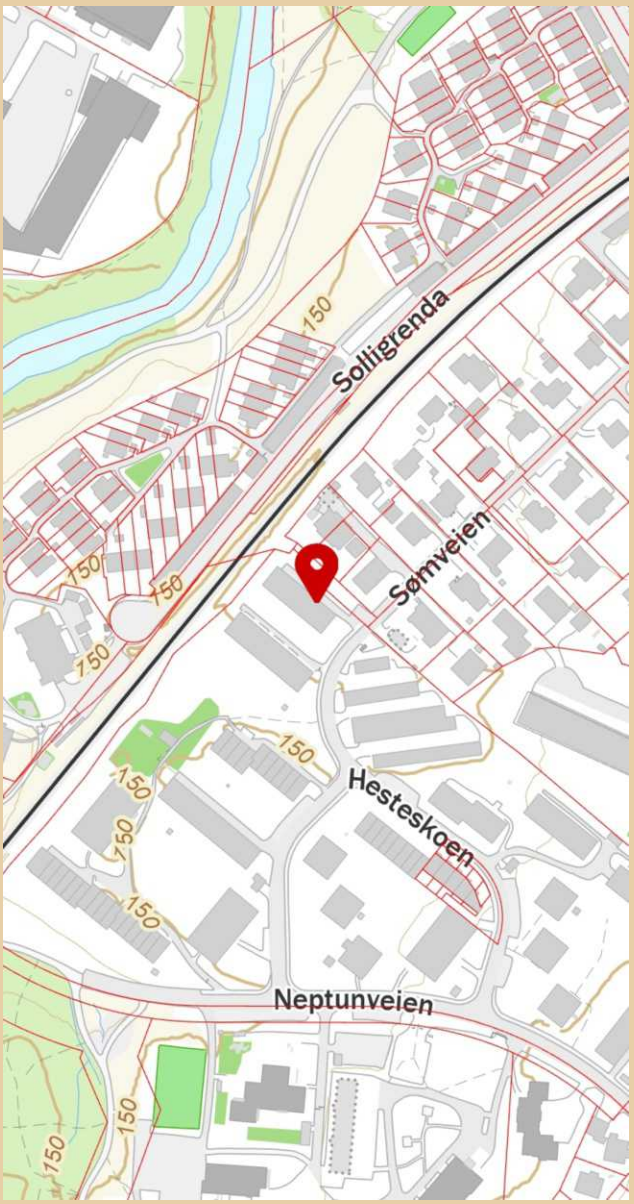
Gateparkering
Lett 91/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

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

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sømveien 31 C, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 739, Snr. 119, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260100

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Ole Eirik Thunshelle

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 907 69 275

E-post: ole.eirik.thunshelle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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