NORDVIK

Hans Nordahls gate 68

2 soverom | 85 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 68

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
39	Om boligen
49	Nabolagsprofil
50	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
74	Vedlegg
142	Andre vedlegg
277	Kontaktinfo
280	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
283	Forbrukerinformasjon om budgivning
284	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.04.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3(4)-roms endeleilighet | To solrike balkonger | Garasje m/el* | Barnevennlig beliggenhet | Heis

Prisantydning	**8 700 000,-**
Omkostninger	**218 880,-**
Totalpris	**8 918 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 648,-**
BRA-i	**85 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2015**
Eierform	**Eierseksjon**

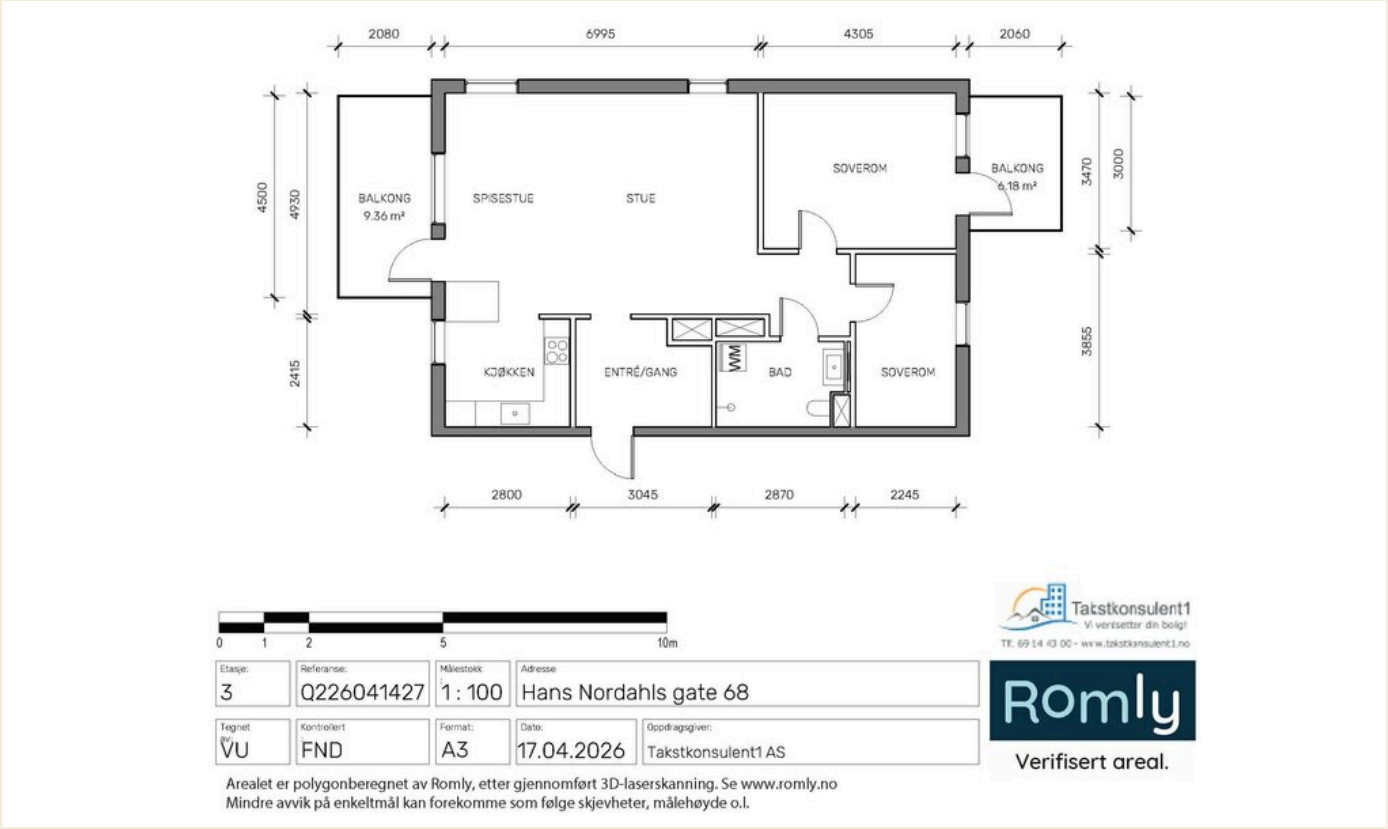
Kort fortalt

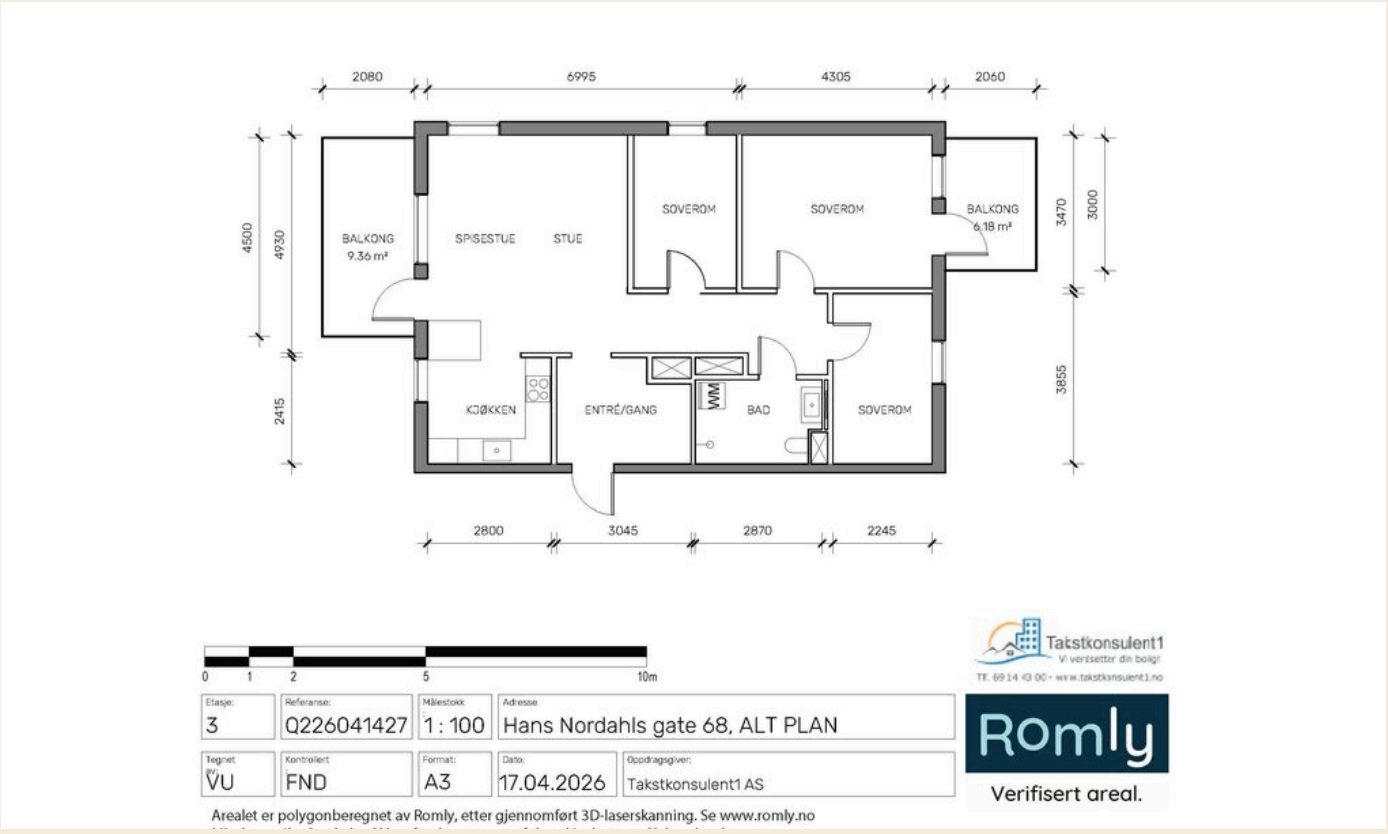
Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Hans Nordahls gate 68! En 3(4)-roms endeleilighet med meget god planløsning som gjør boligen enkel og praktisk å bo i. Med plassering i byggets hjørne/ende har leiligheten rikelig med vindusflater som gir et flott lysinnslipp. Interiøret er preget av lyse og moderne farge- og materialvalg. Leiligheten har også to balkonger med sol gjennom store deler av dagen.

Innbydende 3-roms leilighet med gjennomgående planløsning
To balkonger som byr på gode solforhold
Endeleilighet med store vindusflater
Enkelt å omgjøre til fullverdig 4-roms
Opsjon på garasjeplass m/el*
"Alt" inkl. i FK
TG0 og TG1 på alle punkter
Kort vei til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet
Fortrinnsrett i barnehage

Planløsning

3. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm





3. Etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm



Endeleilighet med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys.



Ved å sette opp en lettvegg i stuen kan det enkelt etableres ett ekstra soverom.



Gulvet er belagt med flott kvalitetsgulv i «nordisk eik» fra 2022 som gir boligen et stilrent og tidløst preg.






God plass til å
invitere gjester på
middagsbesøk og ha
koselige stunder
rundt middagsbordet.

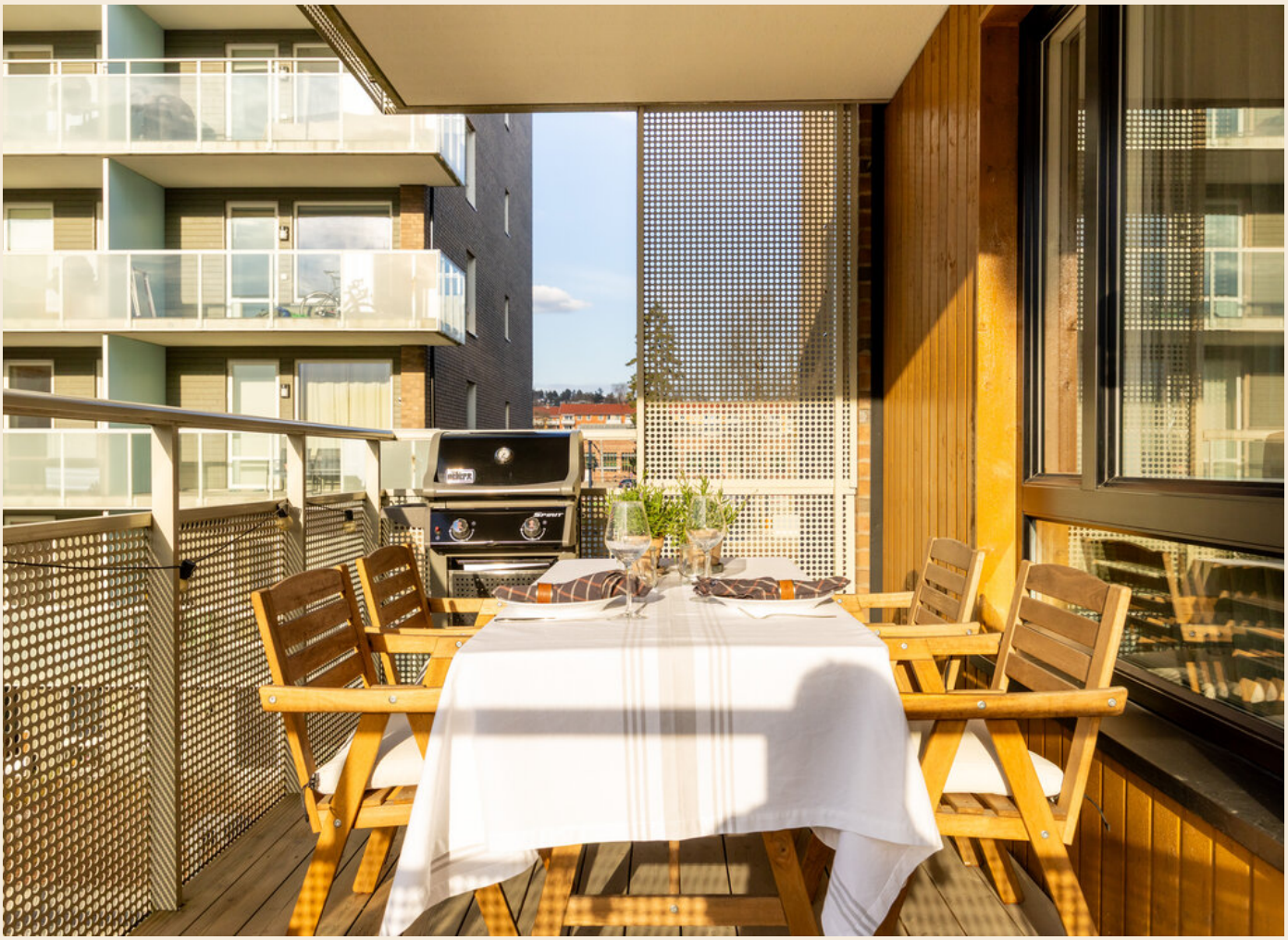


Fra stuen er det utgang til en av boligens to balkonger.

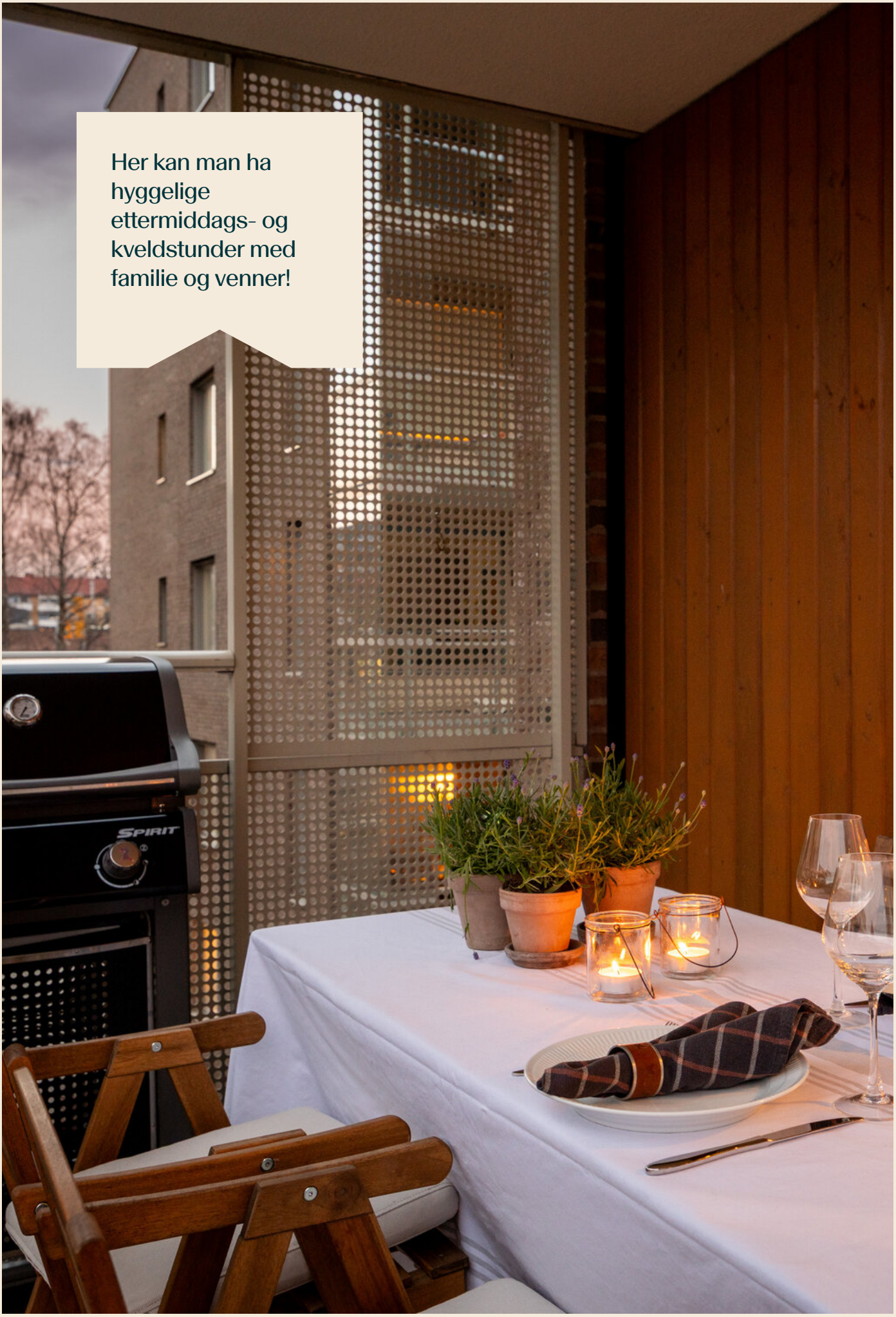


Denne balkongen er nordvestvendt (9 m²) med gode solforhold.








Her kan man ha hyggelige ettermiddags- og kveldstunder med familie og venner!
SPIRIT







Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Her blir matlagingen en fryd for den kokkeglade!





Kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask- og skyllekum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys.







Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler, samt mulighet for en egen kontorsone.





Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskapet.

Fra hovedsoverommet er det utgang til boligens andre balkong - en sørøstvendt balkong på 6 kvm.











Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til seng samt tilhørende møbler.





Rommet kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av dine behov og preferanser.

Pent, flislagt baderom med elektrisk gulvvarme.





Opplegg for vaskemaskin.

Badet er innredet med med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.




Velkommen inn -
Leiligheten har en lys
entré som gir et
umiddelbart godt
førsteinntrykk.



I gangen er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt god plass til oppbevaring av barnevogn.


Opsjon på kjøp av parkeringsplass med elbillader i lukket garasjeanlegg,

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0291/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 68, 0484 OSLO
Gnr 79, bnr 119, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 5, snr 2 (ideell andel 1/105) / Gnr 379, bnr 5, snr 1 (ideell andel 1/105) i Oslo kommune

Selgere
Martine Heyerdahl Rørvik
Tim Robin Heyerdahl Jacobsen

Kjøpesum og omkostninger
8 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
217 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
218 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
231 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 918 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 931 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2015

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 85 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 90 kvm
TBA: 15 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 85 kvm. Entré, 2 soverom, bad, kjøkken, og stue.
Total BRA: 85 kvm.
TBA: 6 kvm. Sørøstvendt balkong.
TBA: 9 kvm. Nordvestvendt balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Bod 5 m2 BRA-e - merket med nr. 9A 0301

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal. Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Innhold
Velkommen til Hans Nordahls Gate 68- En meget flott 3(4)-roms leilighet som byr på to solrike balkonger. Her kan du følge solen hele dagen! Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Leiligheten står i dag som en 3-roms, men ved å sette opp en lettvegg i stuen kan det enkelt etableres ett ekstra

soverom. Se alternativ plantegning.

ENTRÈ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse og moderne farge- og materialvalg. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. I entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderoben. Garderoben er såpass romslig at den fungerer som en innvendig bod!

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue, spiseplass og kjøkken i åpen løsning. Dette rommet oppleves som romslig og åpent med store vindusflater som bidrar til et flott innslipp av naturlig lys. Alt dette er med på å skape et godt og sosialt oppholdsrom med flott atmosfære. Planløsningen åpner opp for flere mulig møbleringsalternativer med god plass til sofagruppe, spiseplass og tilhørende møbler. Overflatene er malt i en lys fargetone og det er 1-stavs eikeparkett på gulv.

Fra stuen er det utgang til en av boligens to balkonger. En herlig nordvestvendt balkong på 9 m². Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner.

ÅPEN KJØKKENLØSNING
Stilrent kjøkken med kjøkkeninnredningen består av hvite, profilerte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vask- og skyllekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Det er fliser og belysning over benkeplate, som gir gode arbeidsforhold på kjøkkenet. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Spisebordet kan naturlig plasseres i tilknytning til kjøkkenet.

BADEROM
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

HOVEDSOVEROM
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en behagelig fargetone som skaper et lunt utrykk. På soverommet er det gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe. Fra dette soverommet er det utgang til boligens andre balkong - en sørøstvendt balkong på 6 kvm.

SOVEROM NR 2
Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til både seng og garderobe. Rommet egner seg ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m². Direkte heisadkomst til kjelleren.
Sameiet byr også på romslig sykkelparkering i kjeller.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Balkongdører med 3-lags energiglass, utvendig koblet glass. Produsert 2015.
Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, produsert. 2015.
Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Parkering
*Kjøper får opsjon på kjøp av garasjeplass med elbillader til kr. 400.000 (+ omkostninger slik som dok.avgift og tinglyst skjøte), merket med nr. P5-08. Parkeringsplassen er tilknyttet Grefsen stasjon P5 Garasjesameie. Det er heis direkte til garasjeanlegget, noe som gjør hverdagen enkel og behagelig.

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplassen: 450 kr/mnd.

Det tegnes eget abonnement for lading, og eiere har i dag abonnement via Laddel.

Det er stadig parkeringsplasser for utleie eller salg fra privatpersoner i sameiene. Det annonseres ofte på sameienes facebooksider eller ved annonsering på inngangsdører.
I tillegg har man mulighet med bostedsadresse i Hans Nordahls gate å eie garasjeplass i AS Aasen Garasjelag. Se link til garasjelaget: http://aasengarasjelag.no/om-2/

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2015. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2022 og har siden den gang gjort bl.a.
- Nye gulv fra Bo Andrèn Norge AS ble lagt av faglært 2022.
- Alle overflater malt i 2022.

Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater med normalt god standard på innredninger og utstyr.

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

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer: Vinduer med 2-lags energiglass, produsert. 2015.

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags energiglass, utvendig koblet glass. Produsert 2015.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.

Sørøstvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 6 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

TGIU
Etasje - bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner
- TV
- Flos-lampe i stue
- Tak-lampe hovedsoverom.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 3 467 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Styret har inngått avtale om Norgespris for sameiets strømutgifter.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 648,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 4.115 pr. mnd.
TV/bredbånd kr 533 pr. mnd.

Posten felleskostnader inkluderer fyring og varmtvann, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsfører m.m.

Det påløper egne felleskostnader for garasjeplassen: 450 kr/mnd.

Eiendomsskatt
Kr 1 950,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 159 691,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 8 638 763,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

TV/Internett/Bredbånd
TV/Internett er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Telenor.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls Gate 68-70 Se, orgnr. 916347839

Om sameiet
Sameiet består av 36 seksjoner.
Hans Nordahls Gate 68-70 SE er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 916347839, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:
Hans Nordahls Gate 68
Hans Nordahls Gate 70

Hjemmeside: www.hansnordahlsgate.no

Hans Nordahls Gate 68 – 70 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A3. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 68 - 70 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

Parkeringsplassene er organisert i et eget sameie. Denne leiligheten har parkeringsplass i Grefsen Stasjon P5 garasjesameie.

Årsmøte 2026:
Styret planlegger noen mindre vedlikeholdsoppgaver i 2026, herunder innvendig rør- og radiatorsjekk, rens av ventilasjonssystemene, samt en vask av fasadene for å fjerne grønske og motvirker mosevekst. Dette er vurdert som nødvendig av hensyn til langsiktig vedlikehold av rørsystemene, for å sikre godt inneklima, og for å sørge for at fasadene våre ikke får frostskader / sprekker som følge av mosevekst.

Styrer vurdere fortsatt om det bør installeres målere for vann og varmtvann i den enkelte leilighet for å øke bevisstheten rundt kostnadene knyttet til dette. I dag er kostnader både for vann og varmtvann i den enkelte leilighet kamuflert i husleien/felleskostnadene til den enkelte seksjon.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet: Regnskapet for 2025 viste et overskudd på kr. 35 863,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr. 197 012,-.

Garasjesameie: Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 16 057,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 102 935,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er generelt tillatt, men kun såfremt dette ikke er til belastning eller sjenanse for beboere og naboer. Ved innflytting eller ved senere anskaffelse av husdyr skal styret varsles skriftlig om dette

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 6596804

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 215 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra Nordvik.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Storo i Oslo kommune. Området har de siste årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et urbant, levende og moderne bydelssenter. Både antall beboere og brukere av området er i sterk vekst, og dette har ført til etablering av mange serveringssteder og butikker.

Området Grefsen Stasjonsby er et rolig og barnevennlig boligområde med blokkbebyggelse, gode utearealer og nærhet til grønne arealer.

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet ved Meny, Coop Mega, Kiwi, Nærbutikken Storo og Rema 1000. Videre er det søndagsåpen butikk i Hans Nordahls gate. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. På Lillo Gård finner man også et flott torgområde med blant annet restauranter og lokalbryggeri. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

Storo har gode forbindelser til flere populære områder i Oslo. St. Hanshaugen, Grünerløkka og Oslo sentrum er alle lett tilgjengelig med kollektivtransport og sykkel.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. I nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige kun få minutter unna leiligheten.

Grøntarealer som Torshovdalen og Torshovparken ligger også i kort gangavstand og byr på store grøntområder, turmuligheter og sitteplasser.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

Storo er et viktig knutepunkt for kollektivtransport. Du har kort gangavstand til T-bane (linjer 4 og 5), trikk (linjer 11, 12 og 13/18), buss og tog via Grefsen stasjon. Bare det gir deg mange valgmuligheter for reiser i hele Oslo og omegn.

Skoler og barnehager
Espira barnehage er like ved leiligheten med prioritet plass for beboere på Grefsen Stasjon.
For øvrige er det også flere barnehager i området.

Barneskole på Nordpolen og i Nydalen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.04.2018.

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

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning,, S-4360. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer: 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på
strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og
byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer: 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset.

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer: 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer: 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status: Under behandling
Hensikt: Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.

Pågående byggesaker i nærområdet:

Storo T-banestasjon - oppføring av gangbro
Saksnummer: 2025/09334 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201804509
Status: Under behandling

Hans Nielsen Hauges gate 56 - riving av bygg og sletting av tilfluktsrom
Saksnummer: 2025/04191 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Status: Under behandling

Storo T-banestasjon - etablering av teknisk rom for signalutstyr
Saksnummer: 2025/04175 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202459533
Status: Under behandling

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

301/79/119/7:
09.11.2012 - Dokumentnr: 949277 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2012 - Dokumentnr: 949277 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2012 - Dokumentnr: 949277 - Bestemmelse iflg. skjøte
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelse om ledninger og kummer
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

09.01.2015 - Dokumentnr: 21196 - Bestemmelse om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Hans Nielsen Hauges gate, Birch Reichenwalds gate og Borger Withs gate godkjennes inntil videre i sine nåværende bredde
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2026 - Dokumentnr: 422244 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

13.10.2015 - Dokumentnr: 943278 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 85/2984

09.03.2016 - Dokumentnr: 204986 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:96
Bestemmelser om fortrinnsrett til barnehageplass
Rubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 09.06.2016 ÅAS
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 73 600,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 167 875,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 19. april 2026

Megler
Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Megler 2
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hans Nordahls gate 68

Nabolaget Åsen - vurdert av 167 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	**6 min** 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 532 elever, 25 klasser	**9 min** 0.8 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**15 min** 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**11 min** 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	**15 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**20 min** 1.6 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	**6 min** 2.6 km

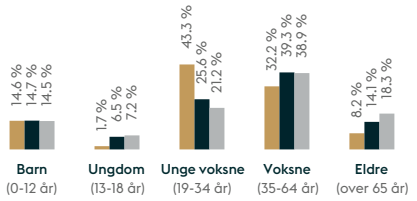
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	**5 min** 0.4 km
Storo Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	**5 min** 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**0 min** 0.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**12 min** 4.2 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha... 150 barn	**2 min** 0.1 km
Ragnas Hage (0-6 år) 123 barn	**5 min** 0.4 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-4 å... 115 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

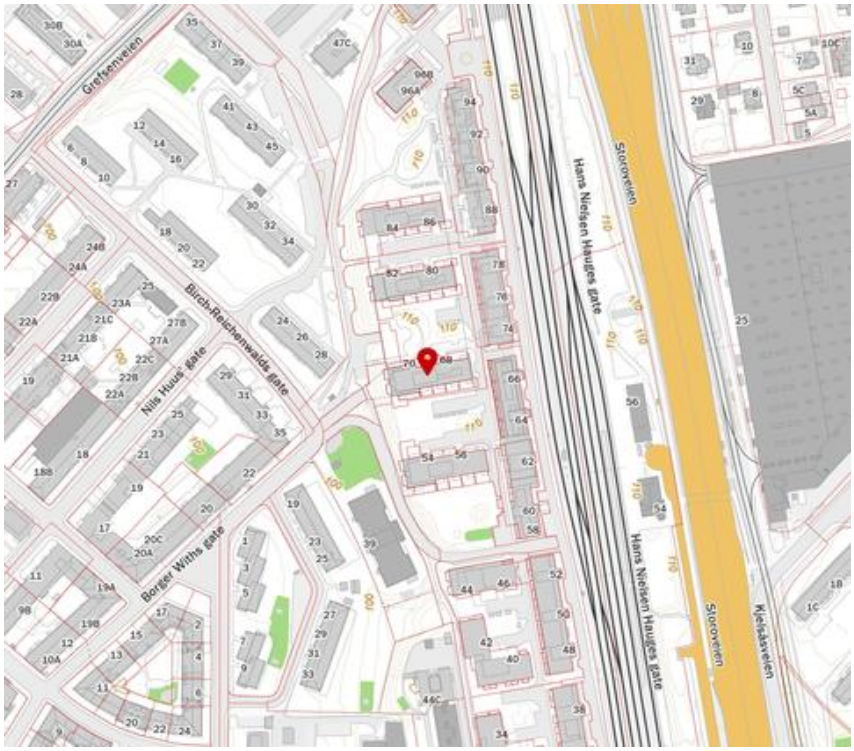
Sport

Muselunden	10 min
Haarklous plass	10 min
Fitness24Seven Storo	5 min
Sandaker Treningssenter	6 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hans Nordahls gate 68 , 0485 OSLO
OSLO kommune
gnr. 79, bnr. 119, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 85 m²



Befaringsdato: 17.04.2026 **Rapportdato:** 18.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3214 **Referansenummer:** RI6443

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2015. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2022.

- Boligen fremstår med lyse og tidsriktige overflater med normalt god standard på innredninger og utstyr.

Selveierleilighet - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.

Sørøstvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 6 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.Boligblokk bygget i 2015.

Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av stål og tre, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,22 m og i stuen til: 2,47 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

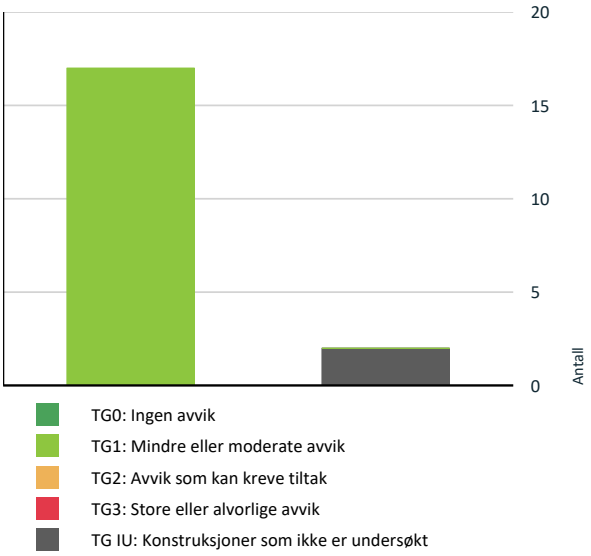
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjonseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i sameiets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2015

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags energiglass, produsert. 2015.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdører med 3-lags energiglass, utvendig koblet glass. Produsert 2015.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvestvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 9 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.

Sørøstvendt balkong i betong- og stålkonstruksjoner på ca. 6 m². Terrassebord av tre. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 1,16 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2015. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført av betong og utfyllende bindingsverk av stål og tre, forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malt betong og malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i gangen til: 2,22 m og i stuen til: 2,47 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikkerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarmeanlegg tilknyttet radiatorer. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 40 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant nedfelt i innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask- og skyllekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøl/frys. Ventilator over kokeplass.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

- Rørfordelingsstokken for varmt- og kaldtvann er ikke festet til skapet med klemring.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme fra fjernvarme, tilknyttet radiatorer.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2015

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

    Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	85			85	16
Kjeller		5		5	
SUM	**85**	**5**			**16**
SUM BRA	**90**				

Romfordeling

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

Kommentar

Kommentarer til beregning av areal:
- Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.
- Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.
- Innhukk i dør mot balkonger og inngang er medtatt.

Fellesareal:

- Bod 5 m2 BRA-e - merket med nr. 9A 0301

Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Denne boligen har Romly verifisert areal.
Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.4.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Martine Heyerdahl	Kunde
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	119		7	919.1 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 68

Hjemmelshaver
Martine Heyerdahl Rørvik og Tim Robin Heyerdahl Jacobsen

Boligselskap
Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

Eierandel
85 / 2984

Forretningsfører
Solibo

Organisasjonsnr
916347839

Felles formue
Kr. 41 630 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 17 554 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	6596804			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.04.2026		Gjennomgått		Nei
3D-scan, Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/RI6443

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



85,31 m² Internt bruksareal (*BRA-i*)

15,54 m² Åpent areal - terrasse/balkong

0 1 2 5 10m

Etasje:	Referanse:	Målestokk	Adresse
3	Q226041427	1 : 100	Hans Nordahls gate 68

Tegnet av:	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
VU	FND	A3	17.04.2026	Takstkonsulent1 AS

Romly
Verifisert areal.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Martine Heyerdahl Rørvik	9578-5999-4-1715702	2026-04-17 11:05:21
Tim Robin Jacobsen	9578-5999-4-1238384	2026-04-17 11:02:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0291/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 68, 0485 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Martine Heyerdahl, Tim Robin Jacobsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6596804
Forsikret i: TRYG FORSIKRING

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0291/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Tim Robin Jacobsen	**2026-04-17**	**Martine Heyerdahl Rørvik**	**2026-04-17**

Identifikasjon

Tim Robin Jacobsen

Identifikasjon

Martine Heyerdahl Rørvik

Signicat

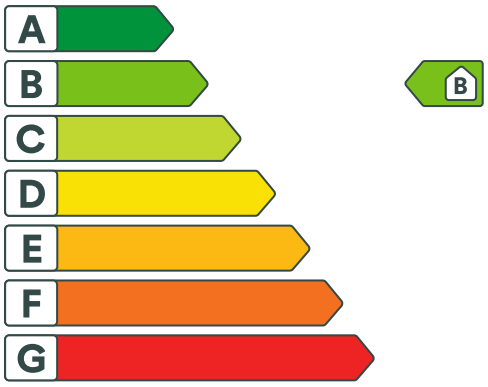
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Hans Nordahls gate 68, 0485 OSLO**	
Dato for energimerking **16.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-282702**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300471466**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **119**
Seksjonsnummer **7**	Bruksenhetsnummer **H0301**



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 **2015**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **85,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **85,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **102,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,71 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **12 725 kWh**



Hans Nordahls gate 68, 0485 OSLO

Detaljering

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



Hans Nordahls gate 68, 0485 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie**

Megleropplysninger 14.04.2026
Vi viser til forespørsel av 14.04.2026

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie
Organisasjonsnr:	916 347 839
Gnr./bnr:	79 / 119
Eier(e):	Martine Heyerdahl / Tim Robin Jacobsen
Seksjons-/andelsnr:	7
Adresse:	Hans Nordahls gate 68, 0485 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng68-70/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng68-70/

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 6596804
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 30008 i Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 5, snr. 1 og 2, ideell andel 1/105.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.115,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 533,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.648,- pr. md.

Uspesifiserte felleskostnader dekker bla:
Kommunale avgifter, vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 450,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 630	kr 17 554

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3 363,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie, org. nr. 916 347 839

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 18. april og årsmøte 30.03.2021).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.10.2015

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 119 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Terrasse
- Bod

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

(4) Hans Nordahls Gate 68 – 70 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A3, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A3. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 68 - 70 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

(5) Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening.
Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Renovasjon
Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

(7) Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameierbrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

(6) Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a».

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Ordensregler for Boligsameiet Hans Nordahls gate 68-70 – Grefsen Stasjon

§1 – Formål

Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og skal sikre trivsel og trygghet for beboere og brukere av seksjonene i sameiet, samt bidra til et velfungerende og godt bomiljø. Ordensreglene inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendige tap, skader og utgifter.

Ordensreglene er grunnlaget for regulering av forhold som kan være til sjenanse eller til belastning for andre.

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem tas forholdet opp med sameiets styre. Se §2 – Ansvar.

§2 – Ansvar

Seksjonseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av alle i husstanden, inkludert leietakere og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.

Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet. Som vesentlige brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig sjenanse eller ulempe for andre. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

§3 – Ro

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leiligheter og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre.

Naboer skal varsles på forhånd når det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan være til sjenanse for naboene. Et nabovarsel gir dog ingen rettighet til å fravike fra reglene om ro og hensynet til øvrige beboere.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for andre beboere og naboer. Slikt arbeid er kun tillatt utført på ukedager mellom kl 09.00 og kl 21.00.

Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Oppussing og lignende arbeid som vil vare i én uke eller lenger og som medfører støyplager eller ulemper for andre i sameiet, utover det som er påregnelig, skal varsles skriftlig til styret - som da vil gi nabovarsel til alle seksjonseiere.

Det skal ellers være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager.

§4 – Bruk av balkonger og forhager

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og forhager så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy, tepper o.l., eller henge klesvask over rekkverket.

Det er ikke tillatt å henge balkong-/blomsterkasser eller lignende på utsiden av balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å røyke på balkonger mellom kl 23:00 og kl 07:00 – dette gjelder alle årets dager.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkonger.

Ved grilling kan det brukes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt brukt på balkongene. Det må tas særskilt hensyn til naboene under grilling.

§5 – Dyrehold

Dyrehold er generelt tillatt, men kun såfremt dette ikke er til belastning eller sjenanse for beboere og naboer. Ved innflytting eller ved senere anskaffelse av husdyr skal styret varsles skriftlig om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som f. eks. oppskraping av dører, karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, støy etc., eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret (etter forhandling med partene) hvorvidt en skriftlig klage er berettiget.

§6 – Fasadeendringer og tekniske innretninger

All fasadeendring må på forhånd skriftlig søkes styret for eventuell godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendig lysarmatur til den enkelte seksjon, utvendige varmelamper, utvendig permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer i form av markiser, persienner, screens o.l., montasje av gjerder, stolper o.l., samt andre mindre permanente installasjoner som grunnet sitt bruk eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet og ivaretakelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen vil kreve en godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er seksjonseier selv ansvarlig for å søke kommunen om dette.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Varmepumpe, parabolantenne, flaggstang, stige/ trapp - og andre lignende innretninger.
- Installasjoner oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS:

Rammeverk (rammer/skinner/kasse) må festes direkte på de sorte vinduskarmene (ikke på vegg), og farge skal være sort (RAL 9005).

Screen-duk skal være ensfarget, i en av følgende fargealternativer:

A: Sort (f.eks. Serge 600-010010, Soltis 92-2053 eller 96-8450)

B: Lys grå (f.eks. Serge 600-002007, Soltis 92-2171 eller 96-2171).

MARKISER:

Markise er tillatt i alle etasjer og må monteres på underside av overbygg / veranda- / balkongtak.

Farge på rammer/skinner/boks/kasse skal være lys grå (RAL 9006).

Markiseduk skal ha rett (eller ingen) frontkappe og være ensfarget lys grå, Sandatex 986/727 eller Sandatex 79.

MARKISER (fortsettelse):

For endeleiligheter i 6. etasje (=> leilighet H0602 og H0603 i Hans Nordahls gate 70) gjelder dog følgende:

Farge på rammer/skinner/boks/kasse skal være sort (RAL 9005).

Markiseduk skal ha rett (eller ingen) frontkappe og være ensfarget beige Sandatex 986/151, eller sort Sandatex 24.

Sameiere kan søke styret om tillatelse til å montere uttrekkbar levegg, men må da oppgi tilstrekkelige opplysninger, slik at styret har et godt nok vurderingsgrunnlag.

Øvrig permanent solskjerming eller vindskjerming er ikke tillatt.

§7 – Navneskilting

Ved endring av navn eller ved nye beboere i leilighetene skal skilt til postkassen følge sameiets utformingsmal, og bestilles av styret.

Endring av navn eller nye navn på beboeroversikten ved ringeklokketablå varsles til styret, som da vil oppdatere denne.

§8 – Utleie

Seksjonseier plikter å melde skriftlig til styret om utleie av seksjonen (leiligheten).
Seksjons- eller leilighetsnummer, samt fullt navn på alle leieboere skal da oppgis.

Et omkostningsgebyr pålydende kr 950,- vil bli fakturert seksjonseier ved utleie, men også ved endring av leieboere.

§9 – Avfallshåndtering

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og må kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfalls-beholderne.

Det er ikke tillatt å hensette avfallsposer o.l. i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør i trappeoppgang.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (f.eks. møbler o.l.), pappesker, emballasje, avfall etc i noen av sameiets fellesarealer.

Sigaretter, sneiper, snus o.l. må ikke under noen omstendighet kastes fra vinduer og balkonger eller kastes i noen av sameiets fellesarealer.

§10 – Fellesarealer

Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som kan være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Oppgangene skal holdes fri for private eiendeler. Ski, kjelker, sportsutstyr, stiger, byggematerialer, sko, klær, avfallsposer o.l. skal oppbevares inne i egen leilighet eller bod, eller i fellesrom avsatt til slikt bruk.

Barnevogner, rullatorer o.l. i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer slik at de er til hinder for rømning, rengjøring eller daglig ferdsel for andre beboere og brukere. Et eget fellesareal i kjelleren er avsatt til barnevogner.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute i fellesareal eller i fellesrom i kjeller avsatt til nettopp dette.

Vindusposter og trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting og risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører bygningens fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l., må på forhånd godkjennes av styret. Se §6. Dette gjelder også montering av utstyr i fellesarealer.

Inngangsdører til trappeoppganger, dører til kjellere, parkeringshus og fellesarealer skal alltid være låst.

§11 – Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordens-reglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den eller de som har forårsaket skaden.

Ved skader oppstått i leiligheten eller i fellesarealet som kan lastes seksjonseieren, skal seksjonseier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.

§12 – Dugnad

Alle seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad i regi av sameiet. Dugnad arrangeres normalt kun én gang årlig. Styret har anledning til å gi godtgjørelse til de sameiere som deltar på dugnad.

§13 – Henvendelser

Henvendelse til styret vedrørende brudd på bestemmelsene i ordensreglene skal skje skriftlig, og skal inneholde en beskrivelse av hendelsen med tidspunkt, og seksjons- eller leilighetsnummer på leilighet som forårsaket ovennevnte brudd. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet av styret.

Informasjon fra styret vil bli annonsert på oppslagstavle ved postkassene i hver trappeoppgang, og noen ganger fordeles i postkassene til hver leilighet (seksjon) når styret finner det hensiktsmessig.

Referat fra årsmøter vil bli sendt fra sameiets forretningsfører til hver seksjonseier. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets forretningsfører har korrekt adresse for utsendelse av møteinnkallelser, referater, giroer for felleskostnader m.m.

§14 – Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av boligsameiets sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle forslag til endringer som ikke er nevnt i innkallingen.

Informasjon om tinglysning av garasjeplasser i Hans Nordahls gate 54 - 94 SE

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.

- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.

- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie** Tinglyses i gnr 379 bnr 4.

- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie** Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2.For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2.Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 5 GARASJESAMEIE

Gnr. 379, bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 379 bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 105 parkeringsplasser. Disse er fordelt mellom to seksjoner slik:
Seksjon 1 har 53 parkeringsplasser,
Seksjon 2 har 52 parkeringsplasser.

Sameierne eier en ideell andel av sameiegjenstanden. Det betyr at sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av eiendommen.

En eier av parkeringsplass vil eie og inneha hjemmel til en ideell andel. For eksempel vil én parkeringsplass utgjøre -en eierandel 1/105 i snr. 1-2

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i sameiet (seksjonen) angitt i tinglyst skjøte.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass for hhv. bil, MC eller el-bil fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Utbygger av prosjektet vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

Salg av sameieandel eller utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

Garasjeanlegg P5 har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over garasjeanlegg P3 sin eiendom, for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

3. Valg av styre

4. Valg av revisor

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger gis hver p-plass 1 stemme (uavhengig av om det er vanlig bilplass, el-bilplass eller MC-plass).

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representeres sameiet av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet v/styret og ikke den enkelte Sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles med lik del på hver p-plass.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Det vil bli montert strømmåler for hver el-bilplass. For disse plassene kreves det inn et á konto (stipulert) beløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære felleskostnader. Forbruket avleses årlig og á-konto beløp avregnes mot faktisk forbruk.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til eier/beboer av bolig.

4. Sameierne (P5) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

5. Garasjesameiet P5 skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet til garasjesameiet P3, som de har rett til å benytte for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert jf. § 5 niende ledd.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (den ideelle andel i sameiet med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

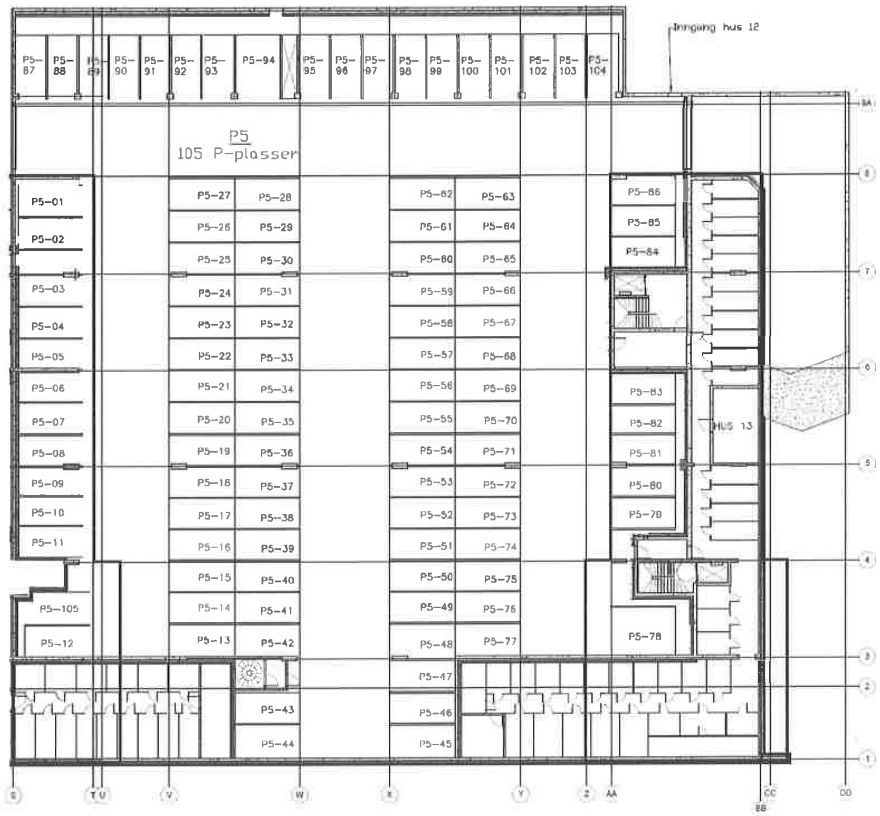
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20

Sameieloven

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

Dato: 25.11.2015



4.2

Vedlegg 1
For garasjeanlegget P5 med gnr/bnr 379/5.

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.	TEGNING NR.	REVISJON
1:200	P.110318		0

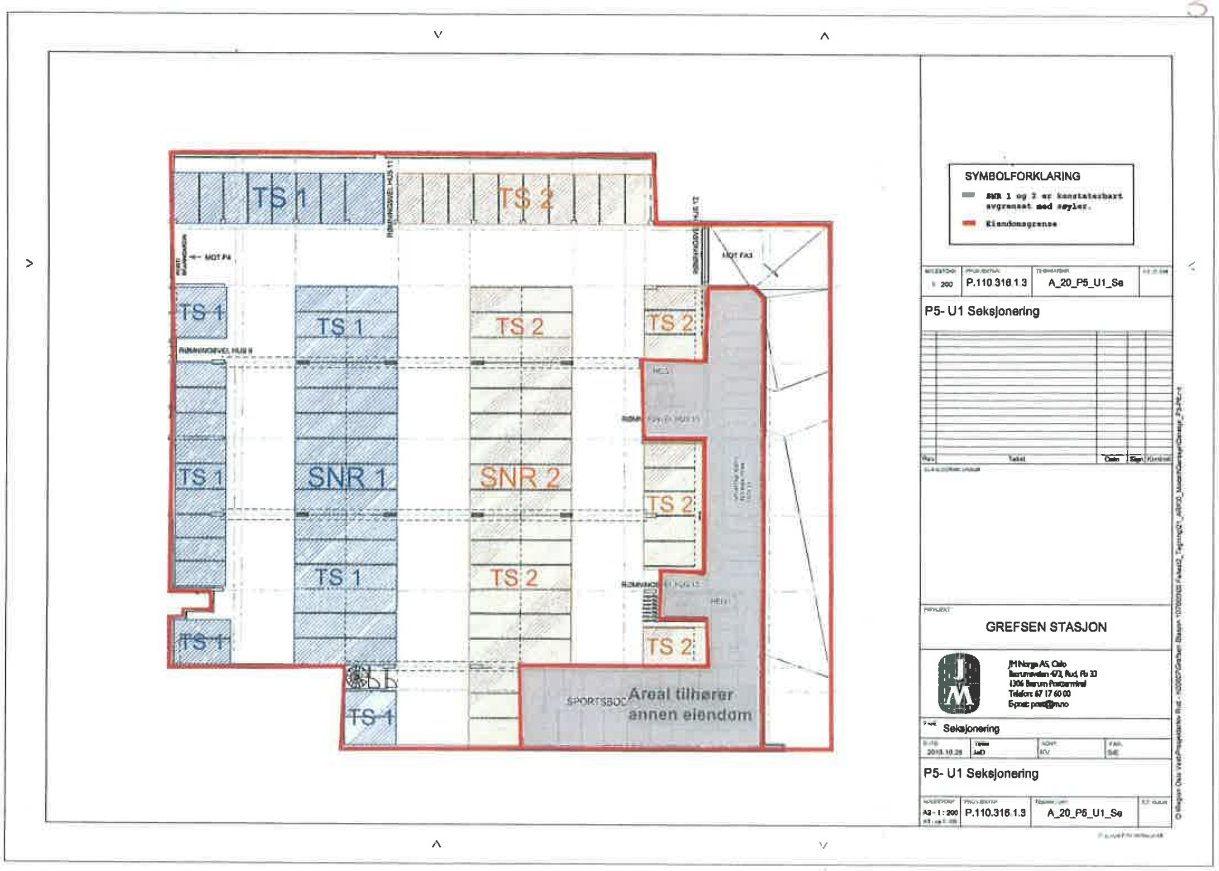
Oversiktsplan garasjeanlegg P5

Grefsen stasjon

JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONT	TRML
10.03.2015	BV	STR	STR

Oversiktsplan garasjeanlegg P5


TS 1
TS 2
TS 1
TS 1
TS 2
TS 2
TS 1
SNR 1
SNR 2
TS 2
TS 1
TS 2
TS 1
TS 2
SPORTSBOD
Areal tilhører annen eiendom
SYMBOLFORKLARING
SNR 1 og 2 er konstatert avgrenset med søyler.
Eiendomsgrense
P.110.316.1.3
A_20_P5_U1_Se
P5- U1 Seksjonering
GREFSEN STASJON
JM Norge AS, Oslo
Seksjonering
P5- U1 Seksjonering

Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-5
Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

Innledning

Trivselen i garasjesameiet avhenger av at de som disponerer garasjeplass tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt i garasjesameiet. Brorparten av disse punktene er selvfølgeligheter for de fleste, men garasjen har mange forskjellige brukere, og det er nødvendig å ha noen ordensregler. Disse reflekterer de betingelsene sameiet mener bidrar til et godt miljø.

Det oppfordres til å opplyse styret i sameiet om leietakers e-post. Evt. forventes det at utleier videreformidler fellesinformasjon til leietager.

Brudd på ordensregler kan føre til at styret pålegger utbedringsplikt overfor seksjonseier.

Formål

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av sameierne mener bidrar til et godt miljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til garasjeanlegget vårt.

§ 1 Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart.
Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

§ 2 Parkering

Parkering på andre p-plasser enn den/de p-plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.
P-plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy. Eieren av p-plassen må påse at hele kjøretøyet parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Dette gjelder også i lengderetning ved enden på oppmerkingsstrekene. De hvite stripene regnes ikke som en del av plassen.

P-plassene er merket med hvite streker samt plass-nummer i takbjelke eller på vegg ved plassen.

Vis hensyn slik at andre eiere av kjøretøy er i stand til å komme seg inn og ut etter endt parkering.

Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Utleie/lån

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter.

Vesentlig mislighold av ordensregler og vedtekter fra leietakers side kan føre til at styret pålegger seksjonseier å si opp leieavtalen.

§ 4 Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

§ 5 Rengjøring av garasjeanlegget

Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god tid på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv slik at rengjøring kan
gjennomføres på en effektiv måte.

§ 6 Garasjeport

Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn-og utkjøring.

§ 7 Portåpner til garasjeporten

Styret administrerer registrering og sletting av portåpnere. Det er kun sameieren som kan bestille ny portåpner.

Ved tap av portåpner bes den enkelte beboer å ta kontakt med styret på styret-p5@hansnordahlsgate.no slik at den tapte åpner blir sperret.

§ 8 Orden i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spylervæske og lignende).
Eiere av garasjeplass kan søke til styret om opphenging av feste til takboks og eller andre stativer som kan henge over bil. Eier er selv ansvarlig for at oppheng blir festet forsvarlig.
Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig.
Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

§ 9 Ladestasjoner

Det er installert felles infrastruktur for ladeanlegg i hele garasjen. Det er kun tillat å installere godkjent ladeboks i anlegget. Dersom en ønsker å installere ladeboks til plassen sin må styret kontaktes på mail: styret-p5@hansnordahlsgate.no

Enkelte p-plasser er utstyrt med ladeboks. Disse er forbeholdt eiere av plassen, og skal brukes til opplading av elektrisk kjøretøy.

Alle kostnader forbundet med DEFA - ladebokser skal dekkes av de seksjonseiere som har slik ladeboks.

Lading av motorkjøretøy skal kun skje fra ladestasjoner montert for dette formålet.

§ 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av
olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget.

Der er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjen eller å bruke vann, kjemikalier eller andre vaskemidler på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget grunnet manglende sluk og oljeutskiller.

§ 11 På- og avlessing

Det er tillatt å parkere utenfor oppmerkede p-plasser i en kort periode ifm. på- og avlessing av bil eller tilhenger. Kjøretøy eller tilhenger skal ikke parkeres til hinder for andre kjøretøy. Eieren skal være lett tilgjengelig slik at kjøretøyet eller tilhengeren kan fjernes ved behov.

§ 12 Tomgangskjøring

Det er strengt forbudt å la kjøretøyet stå på tomgangskjøring i garasjeanlegget. Kjøretøyets motor skal skrus av ved parkering eller stans.

§ 13 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.
Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

Skader, som er forårsaket av eieren av p-plassen, vil bli utbedret for eieren av plassens regning.

§ 14 Borttauing

Ved ulovlig parkering vil styret kunne rekvirere borttauing av kjøretøyet. Eier av kjøretøyet står selv økonomisk ansvarlig for borttauings- og tilleggsavgifter, og evt. skader som måtte oppstå på kjøretøyet ifm. borttauing

§ 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie
14. april 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **14. april 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Haraldsheim, møterom «Utsikten»**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
30. mars 2026
Styret

Vedlegg til sak 1 og 2

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ÅRSRAPPORT 2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Daniel Ingebrigtsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Torstein Sjulstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Øistein Gjølberg Karlsen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Glenn Olaussen	valgt for 2 år i 2024

Styrets arbeid i perioden mai 2025 til mai 2026

Styret har hatt 7 ordinære styremøter og et regnskapsmøte i 2025-2026.

HMS-arbeid

- Styret har jobbet etter Solibo sin HMS-modul
- Styret har gått kontrollrunder i hele bygget inklusiv kjeller
- Brannvarsling, tekniske anlegg og heiser har blitt kontrollert av Kone og Caverion.

Kontrakter og avtaler

- Styret avsluttet kontrakt med forrige rengjøringsfirma i starten av 2025, og har brukt Østlandske rengjøring siden da. På tross av noen oppstartsproblemer er styrets vurdering at renholdet har fungert passende bra.
- Styret vurderer fortløpende gjeldende avtaler sameiet har for å sørge for at disse er konkurransedyktige.
- Styret har inngått avtale om Norgespris for sameiets strømutgifter.

Økonomi

- Det har vært et krevende år økonomisk som følge av høy prisstigning. Styret forventer at prisstigningen vil fortsette i en periode fremover grunnet verdenssituasjonen og varslede prisøkninger på vann- og avløp fra Oslo kommune.
- Styret har fulgt opp budsjett og regnskap kontinuerlig i perioden. Regnskapet har vært utfordrende mot slutten av 2025 som følge av uventede kostnader som skyldes manglende viderefakturering fra nabosameiet av vann- og avløp gjennom hele 2024 og 2025. Ettersom det var budsjettert med slike utgifter og avsetningene ikke var brukt til andre kostnader og vedlikehold, har det ikke vært behov for å ta opp lån eller ta av oppsparte midler for å dekke kostnadene.
- Sameiets vann- og avløp, samt fjernvarmesystem deles med et nabosameiene. I den forbindelse har vi og nabosameiet spleiset på en utbedring av teknisk rom for fjernvarme. Dette var nødvendig for å sikre fjernvarmeanlegget mot korrosjon og å få fjernet mange små fremmedlegemer som ga slitasje innvendig i rørsystemet.
- Det er knyttet usikkerhet til hvordan kostnadsnivået slår ut for 2026 ettersom fjernvarme og strømkostnader forventes å gå ned grunnet bestilt Norgespris. Samtidig ser vi at det er varslet større økninger i kostnader til vann- og avløp, samt generell prisvekst i samfunnet. Styret vil derfor kun prioritere nødvendige vedlikeholdskostnader i kommende periode.
- Regnskapet ble avsluttet i 2025 med et årsresultat på 35 863 kr, og av dette var 56 000 kr finansinntekter.
- Styret vurderer økonomien i sameiet som relativt god, men det er kostnadsøkninger på omtrent alle avtaler vi har inngått.

© Veidekke

Vedlikehold

- Som beboerne ble gjort kjent med i fjorårets årsrapport er det oppdaget en lekkasje inn til kjeller og garasje. I den forbindelse bestilte styret i 2025 oppgraving av uteområdene til en av seksjonene, og foretok lekkasjesøk langs hele fasaden og rundt inngangspartiet til nr. 70. På tross av flere tiltak har det vist seg vanskelig å identifisere hvor vannet kommer inn i bygningsmassen. Lekkasjesøk med farge tilsier at lekkasjepunktet trolig er til venstre for inngangspartiet i nr. 70 under hageslangen, potensielt langs fasaden til seksjonen til venstre for inngangsdøren. Fargesøk i gravegropen til høyre for inngangspartiet viste at lekkasjen ikke kom derfra likevel, slik først antatt. Styret vil i 2026 ha utbedring av denne lekkasjen som et prioritert vedlikehold, og vil gjøre undersøkelser for å se hvordan dette kan utbedres på rimeligste måte for sameiet, og med minst mulig ulempe for beboerne.
- Styret planlegger noen mindre vedlikeholdsoppgaver i 2026, herunder innvendig rør- og radiatorsjekk, rens av ventilasjonssystemene, samt en vask av fasadene for å fjerne grønske og motvirke mosevekst. Dette er vurdert som nødvendig av hensyn til langsiktig vedlikehold av rørsystemene, for å sikre godt inneklima, og for å sørge for at fasadene våre ikke får frostskader / sprekker som følge av mosevekst.
- Styret gjorde i fjor en vurdering av teknisk status på blokken og fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan og budsjett for den kommende 10-årsperioden. Løpende vedlikehold er vurdert til å koste ca. 1 million kroner over den kommende 10-årsperioden. Styret har avsatt budsjett som forsøksvis skal hensynta kommende vedlikehold uten at det blir nødvendig å ta opp lån.
- Styret har rammeavtale med bl.a. Caverion som gjør fortløpende inspeksjoner av tekniske anlegg. Det har i denne sammenheng vært behov i 2025 for utskiftning av slitasjedeler og utskiftning av f.eks. en brannslange i kjeller.

Diverse

- Styret vurderer fortsatt om det bør installeres målere for vann og varmtvann i den enkelte leilighet for å øke bevisstheten rundt kostnadene knyttet til dette. I dag er kostnader både for vann og varmtvann i den enkelte leilighet kamuflert i husleien / felleskostnadene til den enkelte seksjon.
- Det vil avholdes en dugnad på vårparten i 2026 som vanlig.

Godtgjørelse til styret

- Styret har i budsjettet foreslått et styrehonorar på kr 60 000 for perioden som har vært. Styret fordeler selv honoraret internt.

Valg av tillitsvalgte

- Det ble valgt inn ny styreleder fra mai 2025 for en periode på 2 år.
- Et styremedlem og et varamedlem er på valg.

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

Orgnr: 916 347 839

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 168 276**	**1 103 712**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	35 863	72 595
Andel egenkapital i fellesanlegg	-13 755	0
Endring av egenkapital	-345 208	-8 032
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-323 100**	**64 563**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 176**	**1 168 276**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 461 441	1 508 698
Kortsiktig gjeld	616 265	340 422
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 176**	**1 168 276**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 876 038	1 721 082	1 849 011	1 924 536
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 876 038**	**1 721 082**	**1 849 011**	**1 924 536**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	8 460	8 460	9 000	8 500
Styrehonorar	**4**	60 000	60 000	60 000	60 000
Forsikring bygninger		89 473	80 740	91 000	98 400
Forretningsførsel		50 366	95 043	50 220	52 500
Revisjon		7 875	6 412	10 000	8 500
Vann og avløp	**5**	126 731	276 553	359 000	393 856
Energi/fyring	**6**	394 658	257 653	430 000	310 000
Kabel-TV/internett		224 856	187 354	200 000	235 200
Kostnader Velforeningen	**7**	123 045	159 679	150 000	150 000
Drift og vedlikehold	**8**	584 136	385 365	315 000	239 368
Vaktmestertjenester		36 984	46 600	44 000	38 700
Renhold		50 094	51 149	62 000	54 900
Andre driftskostnader	**9**	139 498	58 083	42 680	87 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 896 176**	**1 673 090**	**1 822 900**	**1 737 724**
DRIFTSRESULTAT		**-20 138**	**47 992**	**26 111**	**186 812**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		56 000	24 626	0	10 200
Finanskostnader		0	23	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-56 000**	**-24 603**	**0**	**-10 200**
Resultat		**35 863**	**72 595**	**26 111**	**197 012**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**10**	35 863	72 595		
SUM DISPONERING		**35 863**	**72 595**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	**11**	68 681	54 926
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 681**	**54 926**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 455	18 866
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	176 039	162 082
Bankinnskudd		1 289 857	1 327 750
SUM OMLØPSMIDLER		**1 461 441**	**1 508 698**
SUM EIENDELER		**1 530 122**	**1 563 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	913 857	1 223 202
SUM EGENKAPITAL		**913 857**	**1 223 202**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		464 299	219 429
Annen kortsiktig gjeld	**13**	151 966	120 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		**616 265**	**340 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 530 122**	**1 563 624**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 651 182
Kabel-TV/Internett	224 856
Sum innkrevde felleskostnader	**1 876 038**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - VANN OG AVLØP

Avregning vann og avløp 2024 kom i 2025 og har dermed redusert kostnadene med 276 552,88

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Strøm fellesområder	77 218
Fjernvarme	317 440
Sum Energi/Fyring	**394 658**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Velforeningen	123 045
Sum kostnad sameiet	**123 045**

NOTE 8 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold bygninger	273 428
Drift og vedlikehold VVS	82 377
Drift og vedlikehold elektro	3 645
Drift og vedlikehold utvendig	18 840
Drift og vedlikehold heis	64 406
Drift og vedlikehold brannsikring	57 552
Drift og vedlikehold ventilasjon	83 889
Sum drift og vedlikehold	**584 136**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 293
Sommervedlikehold	12 607
Vintervedlikehold (Snøryding)	15 832
Driftsmaterialer	460
Konsulenthonorar	76 306
Vakthold	13 150
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 589
Sosiale kostnader	2 190
Annen kostnad	14 070
Sum andre driftskostnader	**139 498**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 223 202
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-345 208
Overført til/fra egenkapital	35 863
Opptjent egenkapital 31.12	**913 857**

Kostnaden knyttet til vann og avløp for 2024 ble først fakturert i 2025
Da kostnaden gjelder tidligere år, er den ført direkte mot egenkapital

NOTE 11 - ANLEGGSMIDLER

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

			2025	2024
ANLEGGSMIDLER				
Andel egenkapital i fellesanlegg				54 926
Avregning EK HNG 68-82 utomhussameie	227 724	68 681		0
Justert andel EK i fellesanlegg			13 755	
Sum andel egenkapital i fellesanlegg			**68 681**	**54 926**

Selskapet eier (2984/9895) 30,16 % av Hans Nordahlsgate 68-82 Utom. (HNG 68-82 Ute.).
Sameiet andel av HNG68-82 ute. annen EK var (30,16% av kr 227 724) pr. 31.12.24.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 7 403.
Selskapets andel i Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	91 598
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	57 564
Andre forskuddsbetalte kostnader	26 877
Sum forskuddsbetalte kostnader	**176 039**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	36 861
Annen kortsiktig gjeld	115 105
Sum annen kortsiktig gjeld	**151 966**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 68-70 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 68-70 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UMEUO-EA4SP-PFS8U-TT8XX-IIZUB-TVHY6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 18:50:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UMEUO-EA4SP-PFS8U-TTBXX-IIZUB-TVHY6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HANS NORDAHLS GATE 68-70 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 14. april 2026 kl 18.00

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt, Joachim Thorkildsen ble valgt som protokollvitne

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

12 seksjoner var representert, 1 ved fullmakt.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport 2025

Ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 35.863,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Styregodtgjørelse

Styrehonorar ble fastsatt til kr 80.000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

Etter valg består styret av:

Styreleder:	Daniel Ingebrigtsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Torstein Sjulstad	valgt for 2 år i 2026
Styremedlem:	Trygve Brun	valgt for 2 år i 2026
Varamedlem:	Tove Stende	valgt for 2 år i 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.30.

Oslo 14.4.2026

Møteleder:	Protokollvitne:
Erling Wrangell	Joachim Thorkildsen

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Forms. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **13. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:
LENKE TIL STEMMESKJEMA

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni
Styret

Årsrapport 2024

Tilitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	René Midtbø Landmark	Hans Nordahls Gate 66
Styremedlem	Magnhild Neergaard	Hans Nordahls Gate 54
Styremedlem	Joachim Thorkildsen	Hans Nordahls Gate 68

Regnskap og forvaltning

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført Solibo AS. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid i 2024

Sameiet hadde et helt nytt styre i 2024 og man har brukt mye tid på å sette seg inn i regnskapet, vedlikehold og andre sentrale forhold knyttet til driften av garasjen. Styret har holdt jevnlige styremøter gjennom året og har kommunisert med beboere og interessenter via e-post for å holde dem oppdatert på endringer, vedlikehold og andre viktige hendelser.

Drift av garasjeanlegget **2**
Vedlikehold 2
Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5 **3**
Konklusjon 3
Alternativ løsning – Garasjeforening 3
Forretningsførsel og videre samarbeid 3
Digital løsning ved åpning av garasjeport **4**
Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5 **5**
Oppdatering om ladeanlegget **6**
Endringer i drift og videre arbeid 6
Mål og videre tiltak 6

Vi setter stor pris på det gode samarbeidet med alle eiere i 2024.

Styret i garasjesameiet
May 29, 2025

Drift av garasjeanlegget

Styret har sørget for at garasjeanlegget fungerer som det skal, og at beboere har trygg og effektiv tilgang til parkering og øvrige fasiliteter. Dette omfatter håndtering av tekniske problemer, feilparkeringer, HMS-runder og generell orden. I løpet av året har styret også byttet forretningsfører til Solibo.

Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

- **Branngardinen** ble utsatt for hærverk, og reparasjonen tok lang tid fordi ny bunnskinne måtte spesialbestilles. For å sikre bedre oppfølging og trygghet fremover, byttet vi leverandør og inngikk en ny serviceavtale med Firesafe.
- **Innvendig port til P4/P5** har hatt flere driftsproblemer, og vi valgte å avslutte serviceavtalen da leverandøren ikke kunne tilby tilfredsstillende vedlikehold og oppfølging. Vi tegnet en ny avtale med firmaet som opprinnelig leverte porten, Nassau, ettersom de har bedre tilgang på reservedeler. Slitasjen på porten er høy, og dette vil følges opp videre.
- **Hovedporten** ble skadet etter å ha blitt påkjørt, noe som resulterte i omfattende reparasjonskostnader fordelt på alle garasjesameiene. Utover dette har porten fått service og tilsyn etter behov.
- **Garasjerengjøring** ble gjennomført av vaktmestertjenesten. Siden garasjen mangler sluk, er dette en kostbar prosess som kun utføres hvert andre år.
- **Oppsuging av vann** gjennomføres av vaktmestertjenesten ved behov for å holde garasjen tørr.
- **Søppel og avfall** fjernes jevnlig, men vi oppfordrer alle til å hjelpe til med å holde garasjen ren ved å ikke etterlate avfall. Vi minner samtidig om at det «*ikke er tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i garasjeanlegget eller på parkeringsplassen*», jf. § 8 i ordensreglene. Dette gjelder for eksempel dekk, spylervæske, møbler eller annet utstyr.
- **Kontroll av brannanlegget** er gjennomført som en del av den årlige kontrollen for å sikre at systemet fungerer som det skal.

Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å slå sammen garasjesameiene P4 og P5. I dag er P4 og P5 to ulike garasjesameier, men med felles styre. Styret har i etterkant vært i dialog med Solibo, som ble ny forretningsfører, og vi fikk bistand fra deres advokat til å undersøke mulighetene for en sammenslåing.

Konklusjon

Dessverre lar det seg ikke gjøre å slå sammen P4 og P5 til én eiendom. Utfordringen ligger i at det er ulike eiere med separate sameieandeler i hvert garasjesameie. Dette medfører at sameiene juridisk sett må bestå som separate enheter med hvert sitt styre, regnskap og formelle forpliktelser.

Alternativ løsning – Garasjeforening

En mulig alternativ løsning kunne vært å opprette en garasjeforening som en selskapsrettslig «paraply» over begge garasjesameiene. Dette kunne i teorien forenklet driften og skapt et bedre grunnlag for felles avtaler. Styret mener imidlertid at dette ikke vil være en hensiktsmessig løsning, da det trolig vil føre til økte kostnader og mer administrasjon uten en tydelig økonomisk gevinst.

Forretningsførsel og videre samarbeid

Uavhengig av veien videre har overgangen til Solibo allerede gitt bedre vilkår for sameiene enn tidligere. Vi vil fortsette å samarbeide tett med Solibo for å effektivisere samdrift der det er mulig.

Med OBOS har det vært utfordringer knyttet til oversikt og tydelig kostnadsfordeling mellom sameiene. Overgangen til Solibo gir en mer strukturert regnskapsføring, der føringer og viderefakturering håndteres på en ryddigere måte. Dette sikrer bedre kontroll, mer forutsigbarhet og en tydeligere fordeling av kostnader mellom P4 og P5.

Digital løsning ved åpning av garasjeport

I løpet av 2024 har styret mottatt en rekke henvendelser fra eiere angående problemer med portåpnere til garasjen, særlig ved hovedporten. Flere har opplevd utfordringer med å åpne porten, og i enkelte tilfeller har det vært nødvendig å gå ut av bilen for å få den opp. Dialog med de andre sameiene i garasjeanlegget bekreftet at de også har hatt lignende utfordringer.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å implementere en digital løsning for åpning av garasjeportene i Grefsen Stasjon P4 og P5. Parqio ble foreslått som løsning, og styret har vurdert markedet for alternative leverandører. Det har imidlertid vært utfordrende å finne aktører som tilbyr en like komplett løsning, og styret valgte derfor å gå videre med Parqio.

I dialog med ASSA, leverandøren av hovedporten, ble det også undersøkt muligheter for å forbedre eksisterende portåpnere og radioantenne. Dette ville imidlertid medført betydelige kostnader dersom samtlige eiere måtte bytte ut sine portåpnere. Kostnaden var vesentlig høyere enn etablering av en digital løsning, og styret vurderte derfor at digitalisering var den mest hensiktsmessige veien videre.

Arbeidet har tatt noe tid da det har krevd samarbeid med de andre garasjesameiene, men vi er nå glade for å ha en løsning på plass. Dette gir større fleksibilitet og vil forhåpentligvis bidra til en enklere og mer smidig portåpning for alle eiere.

Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

Det har blitt avdekket at ladeinntekter fra Electric Freeway tidligere har blitt utbetalt til feil garasjesameie. Dette betyr at Grefsen Stasjon P4 har mottatt utbetalingene tilhørende P5, og omvendt. Siden sameiene har ulikt antall ladere og eiere, har dette resultert i en skjev fordeling av inntektene.

Feilen ble ikke oppdaget av tidligere styrer eller tidligere forretningsfører OBOS og ble først identifisert en stund etter at det nåværende styret tiltrådte. Styret mistenker at feilen har oppstått i forbindelse med overgangen fra EV Box til Electric Freeway. Så snart styret fikk oversikt over situasjonen, ble det iverksatt nødvendige tiltak for å sikre at fremtidige utbetalinger blir korrekt fordelt mellom sameiene.

På bakgrunn av dette har styret gått gjennom alle utbetalinger og vedtatt at Grefsen Stasjon P4 har en gjeld på NOK 80 000,00 til Grefsen Stasjon P5, knyttet til feilbetalinger av laderefusjoner i perioden 2023 og 2024.

Underlag gjeld P4

	Beløp		Kommentar
	NOK	111 860,00	Feilbetalt fra Electric Freeway
-	NOK	22 451,00	Faktureringer 50% burde vært 41%
-	NOK	9 409,00	Reduksjon
Sum	NOK	80 000,00	***Total gjeld***

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie

Orgnr: 917 207 674

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**330 267**	**303 169**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	16 057	27 098
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**16 057**	**27 098**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**346 324**	**330 267**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	409 038	392 845
Kortsiktig gjeld	62 714	62 578
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**346 324**	**330 267**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		351 060	353 700	354 000	424 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	371 222	224 161	150 000	244 490
SUM DRIFTSINNTEKTER		**722 282**	**577 861**	**504 000**	**668 690**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 755	7 755	7 755	7 755
Styrehonorar	4	55 000	55 000	55 000	55 000
Forsikring		42 229	39 468	43 000	47 000
Forretningsførsel	5	63 895	57 055	59 000	40 000
Energi/fyring		160 233	177 225	140 000	150 000
Vedlikehold	6	269 683	187 079	160 000	175 000
Vaktmestertjenester		72 922	0	0	56 000
Andre driftskostnader	7	43 176	34 683	53 000	35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**714 893**	**558 265**	**517 755**	**565 755**
DRIFTSRESULTAT		**7 389**	**19 596**	**-13 755**	**102 935**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 909	7 502	0	0
Finanskostnader		240	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-8 668**	**-7 502**	**0**	**0**
Resultat		**16 057**	**27 098**	**-13 755**	**102 935**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	16 057	27 098		
SUM DISPONERING		**16 057**	**27 098**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		89 284	0
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	40 470	25 608
Andre kortsiktige fordringer	**10**	80 000	2 849
Bankinnskudd		199 284	364 388
SUM OMLØPSMIDLER		**409 038**	**392 845**
SUM EIENDELER		**409 038**	**392 845**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	346 324	330 267
SUM EGENKAPITAL		**346 324**	**330 267**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 135	52 953
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 625
Annen påløpt kostnad		13 579	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 714**	**62 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**409 038**	**392 845**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	81 174
Nøkler/portåpnere	8 700
Annen inntekt	281 348
Sum annen driftsrelatert inntekt	**371 222**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 755.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 55 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	59 995
Sum forretningsførsel	**63 895**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	94 551
Vedlikehold elektro	94 532
Vedlikehold brannsikring	52 523
Vedlikehold parkering/garasje	28 077
Sum vedlikehold	**269 683**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 637
Driftsmaterialer	747
Konsulenthonorar	13 229
Vakthold	20 739
Annen kontorkostnad	1 677
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 242
Annen kostnad	1 906
Sum andre driftskostnader	**43 176**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	330 267
Overført til/fra egenkapital	16 057
Opptjent egenkapital 31.12	**346 324**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	23 499
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 971
Sum forskuddsbetalte kostnader	**40 470**

NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring på P4, feilbetalinger fra Electric Freeway	80 000
Sum andre kortsiktige fordringer	**80 000**

Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

§ 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåkingen skal skje i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst inngripende formen for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

Kameraovervåking av garasjeanlegget
Det siste året har vi sett økende problemer med hærverk på garasjeportene og branngardinene. Hovedporten ble i høst påkjørt og ødelagt, noe som medførte store reparasjonskostnader. Det har vært innbrudd i flere biler, hvor tyvene også har stjålet portåpnere for uhindret tilgang til garasjen. I tillegg observerer vi at uvedkommende benytter garasjen som inngang for å bryte seg inn i boder og andre fellesområder tilknyttet blokkene.

Med etableringen av Parqio er det nå lagt til rette for kameraovervåking, men denne funksjonaliteten er per i dag ikke aktivert. Styret ønsker derfor at sameiermøtet godkjenner aktivering av overvåking på kameraene som er montert i tilknytning til skiltgjenkjenningen. Til å begynne med vil overvåkingen fokusere på garasjeportene, men ved behov ønsker styret mulighet til å utvide dekningen til flere områder i garasjeanlegget.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

All bruk av kameraene vil skje i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av fellesarealer i garasjeanlegget for å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk, i samsvar med gjeldende lover og datatilsynets retningslinjer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P5 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

1. Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.
Til å underskrive protokollen ble René Midtbø Landmark valgt.

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
23 plasser avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Regnskapet som viser et overskudd på kr 16.057,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret
Styrehonorar ble fastsatt til kr. 55.000- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

5. Kameraoveråkning
Årsmøtet gav styret fullmakt til å etablere kameraovervåkning.

6. Valg av styremedlemmer
Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Joachim Thorkildsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnhild Neergaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Hanne Rokstad Dalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Taugbøl	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

René Midtbø Landmark

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2015/943278/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 14:23

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
12/10-15

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601902100
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980374505	ROM EIENDOM AS		Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	119

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	119	0	1	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	119	0	2	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	119	0	3	83 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	119	0	4	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	5	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	6	98 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	7	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	8	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	9	98 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	10	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	11	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	12	98 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	13	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	14	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	15	98 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	16	85 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	17	45 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	18	98 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	19	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja

Dokn: 943278 Tinglyst: 13.10.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	119	0	20	107 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	119	0	21	83 / 2984	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	119	0	22	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	23	107 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	24	101 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	25	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	26	107 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	27	101 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	28	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	29	107 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	30	101 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	31	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	32	107 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	33	101 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	34	82 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	35	60 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	119	0	36	57 / 2984	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/943278/200
Attesteringstidspunkt 2026-04-17 14:23

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Etter tinglysing returneres begjærinsskjemaet til:	Plass for tinglysingsstempel
Oslo kommune, Plan- og bygingsetaten	
Adresse: **PB. 364 Sentrum**	
Postnr. / Poststed: **0102 Oslo**	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: **971 040 823** / Ref. nr.	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	**OSLO**	**79**	**119**		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
980 374 505	**ROM Eiendom AS**	**1/1**

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	85	BG	13	B	85	B	25	B	82	B	37				49			
2	B	45	BG	14	B	45	B	26	B	107	B	38				50			
3	B	83	BG	15	B	98	B	27	B	101	B	39				51			
4	B	85	B	16	B	85	B	28	B	82	B	40				52			
5	B	45	B	17	B	45	B	29	B	107	B	41				53			
6	B	98	B	18	B	98	B	30	B	101	B	42				54			
7	B	85	B	19	B	82	BG	31	B	82	B	43				55			
8	B	45	B	20	B	107	BG	32	B	107	B	44				56			
9	B	98	B	21	B	83	BG	33	B	101	B	45				57			
10	B	85	B	22	B	82	B	34	B	82	B	46				58			
11	B	45	B	23	B	107	B	35	B	60	B	47				59			
12	B	98	B	24	B	101	B	36	B	57	B	48				60			

Sum tellere: **2 984** = nevner: **2984** **Totalt 36 seksjoner.**

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Utstederens underskrift	
27/7 15	*	PETTER EIKEN
	(Stempel og gjenta med blokkbokstaver)	

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 1 av 3

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
13/8-15

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) (Stempel og gjenta med blokkbokstaver)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
* Oslo 2/7-15	* Petter Eiken PETTER EIKEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
79	**119**		1-36	**OSLO**

Dato	Stempel og underskrift
13.8.15	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

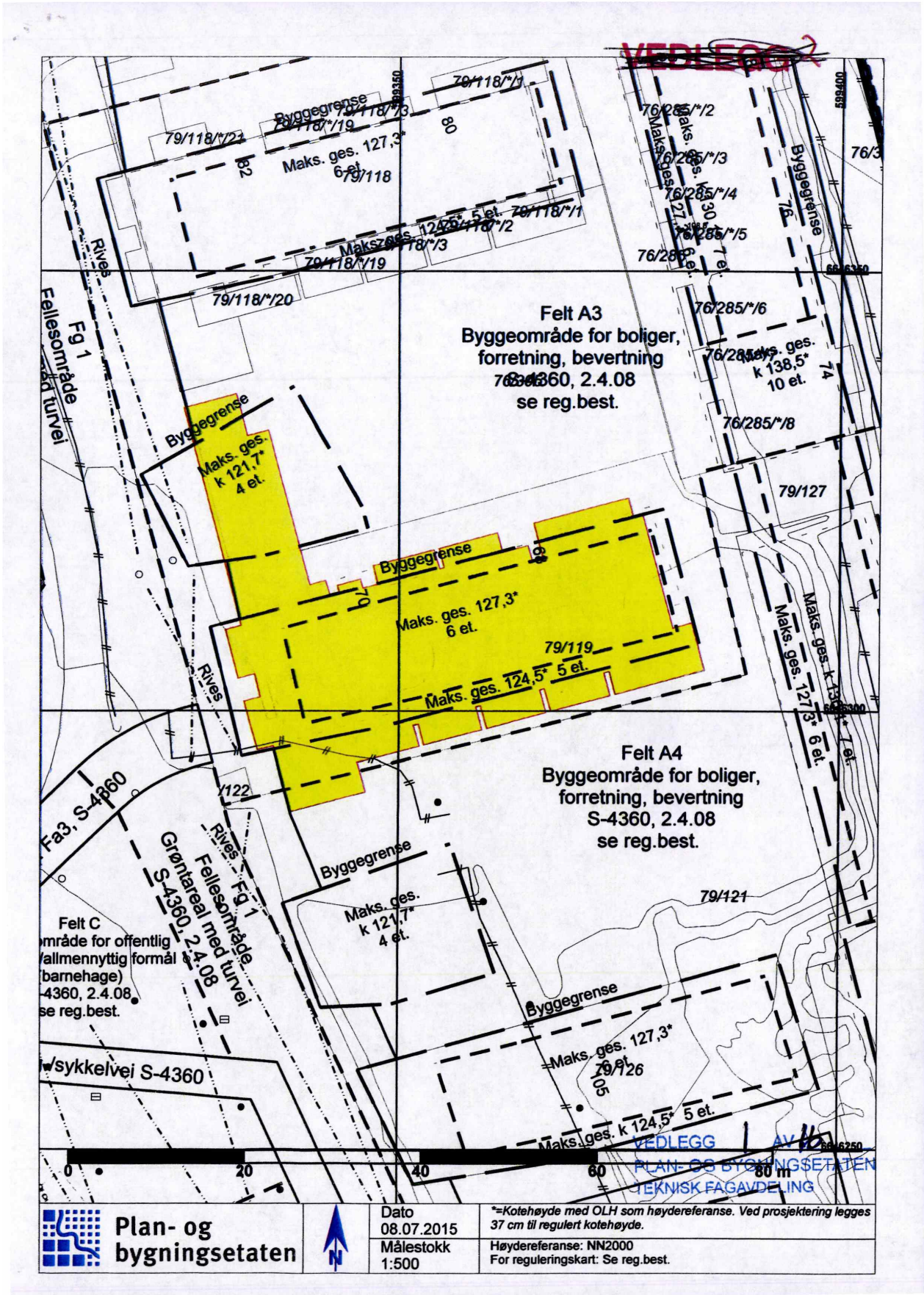
Noter:

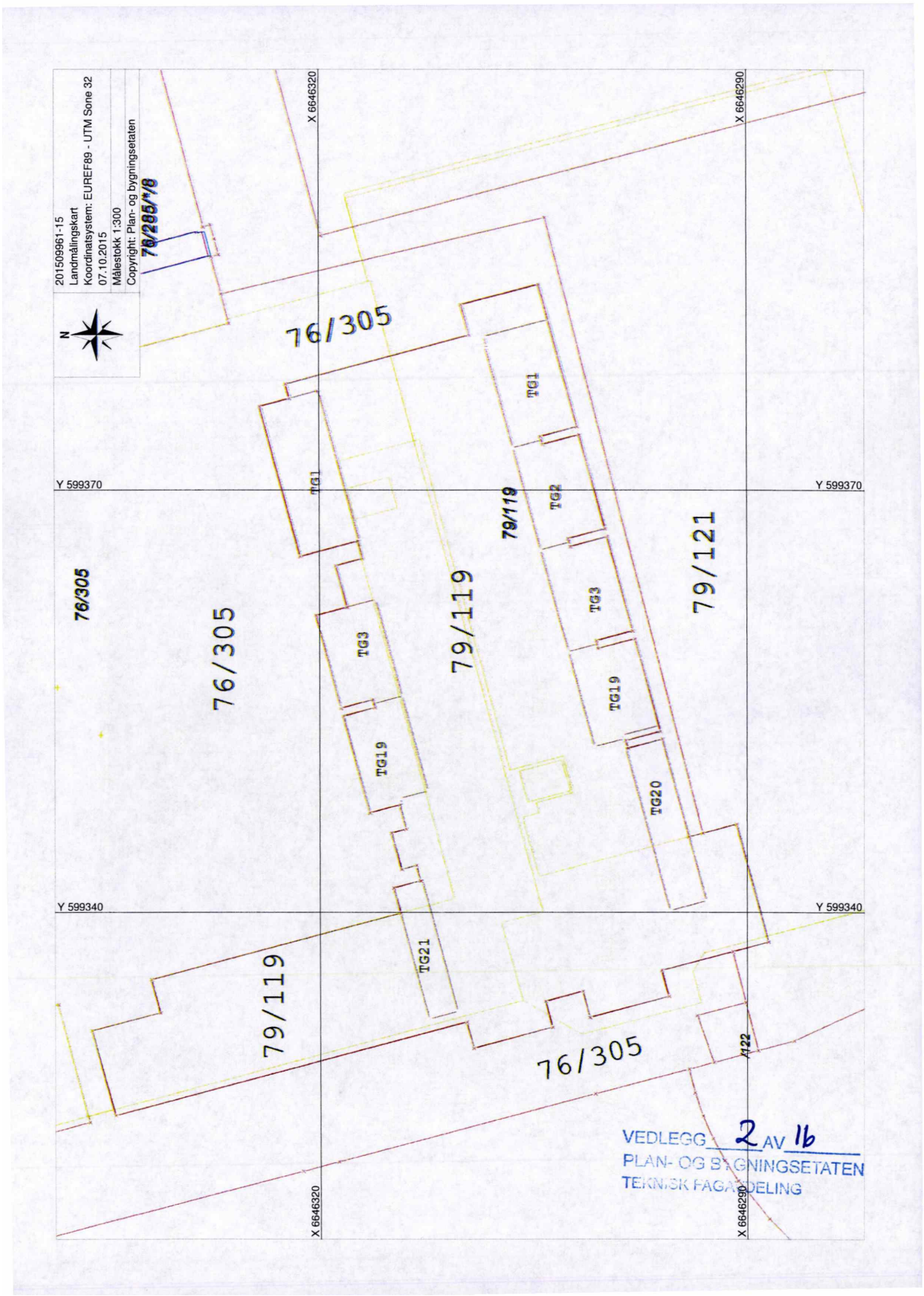
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

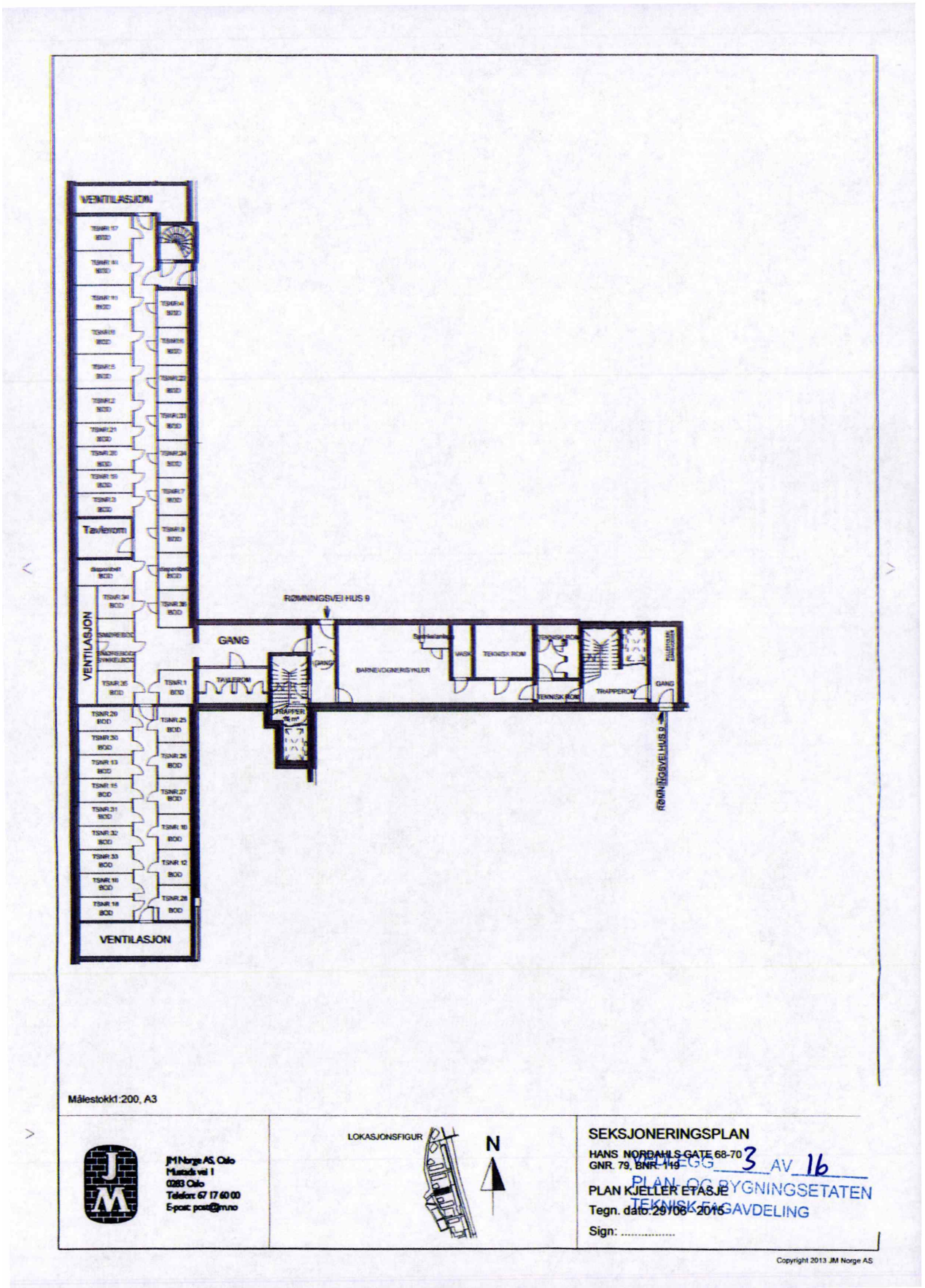
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

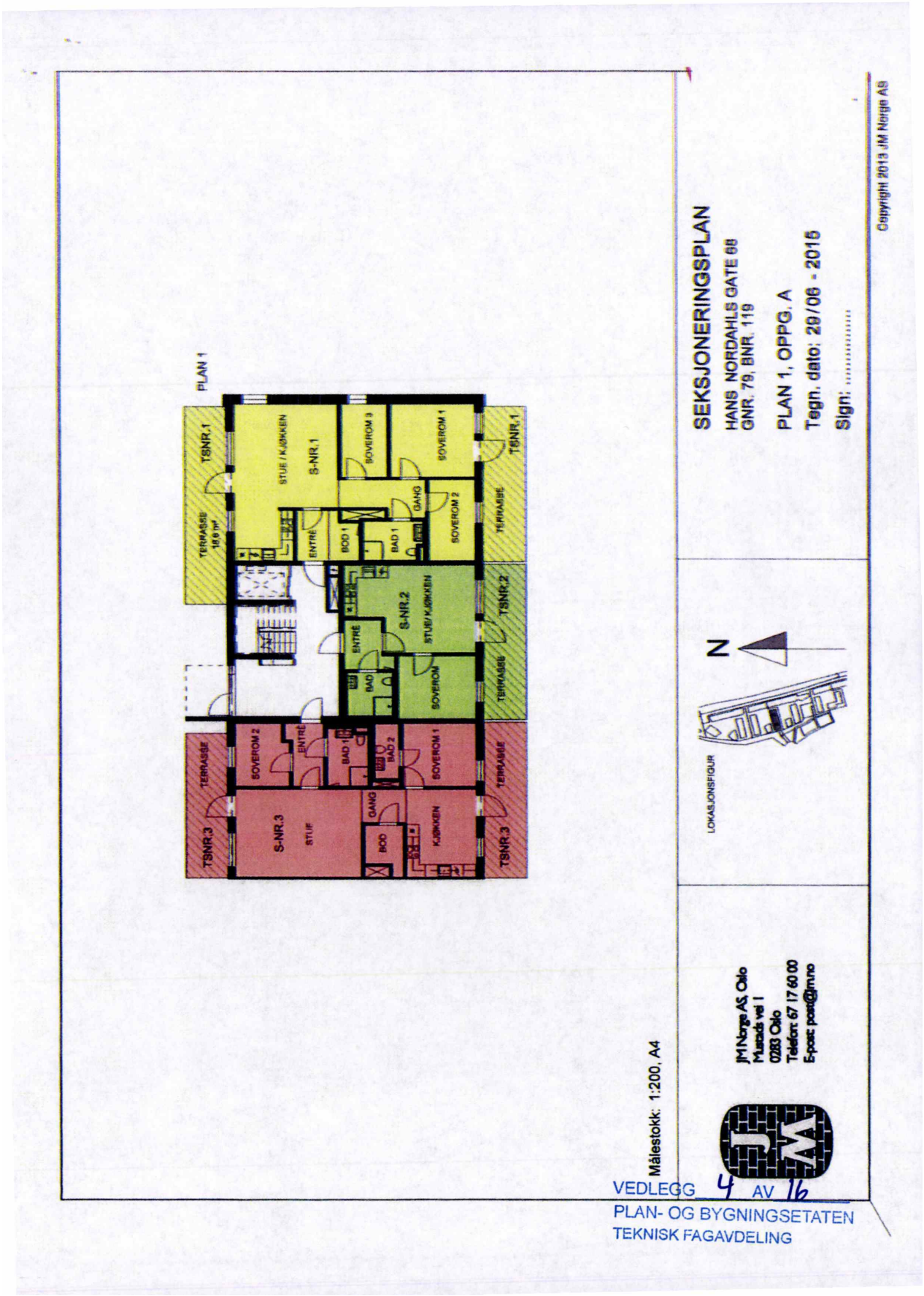
Dato	Utstederens underskrift
* 2/7 15	* (Stempel og gjenta med blokkbokstaver) PETTER EIKEN

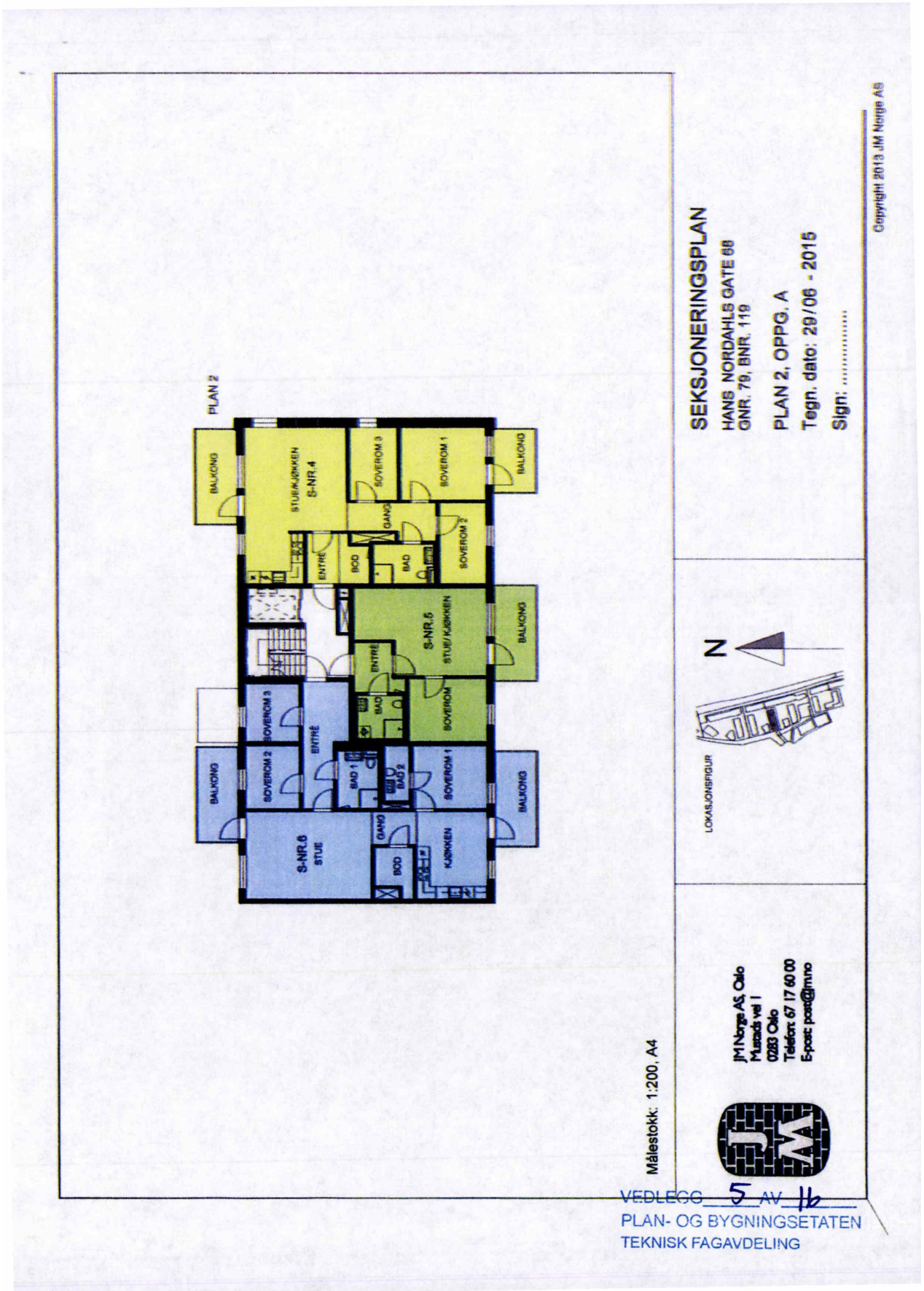
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF Side 3 av 3

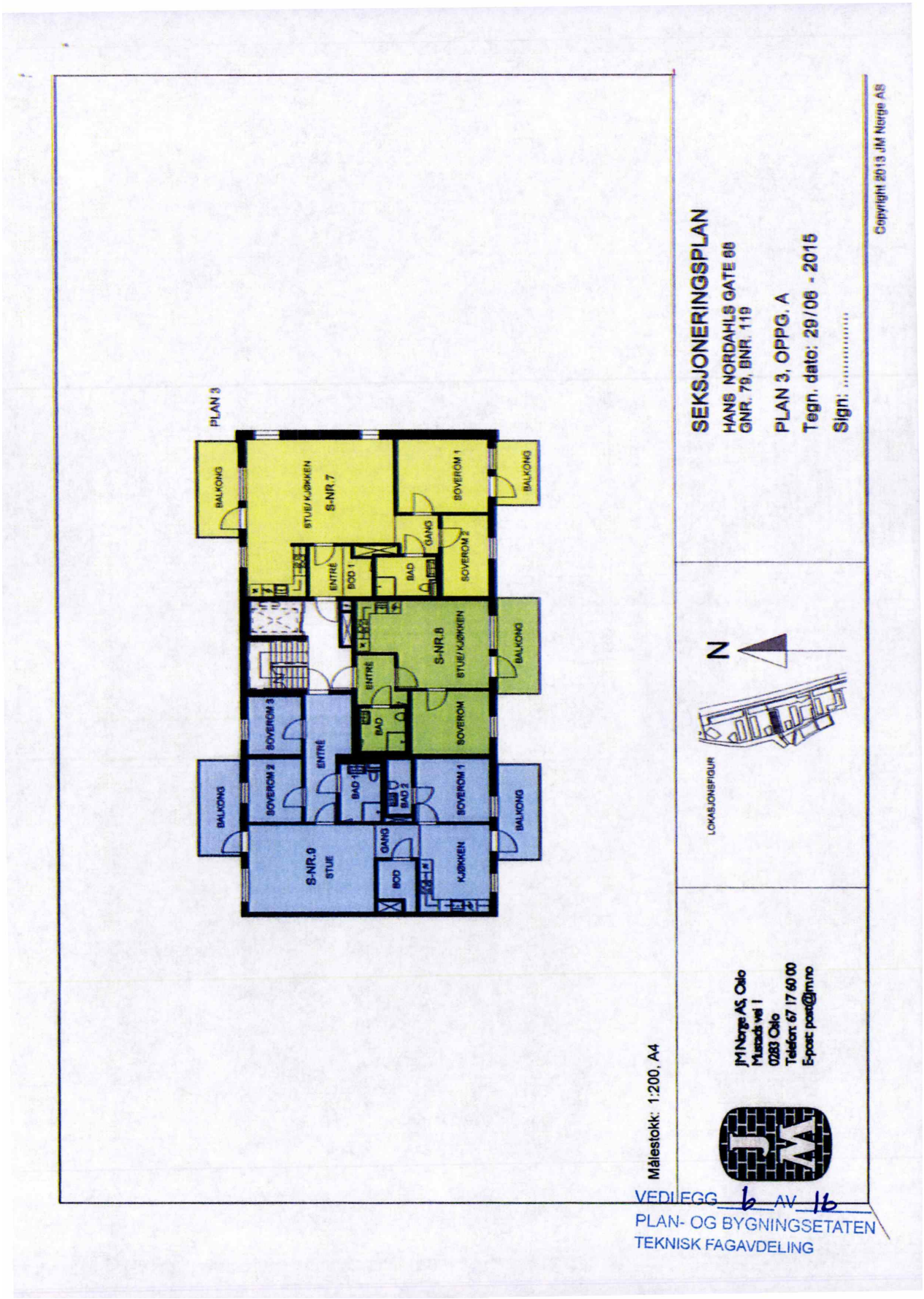

VEDLEGG
Felt A3
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A4
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt C
Grøntareal med turvei
Fellesområde
S-4360, 2.4.08
Fg 1
Byggegrense
Maks. ges. 127,3* 6 et.
Maks. ges. 124,5* 5 et.
Maks. ges. k 121,7* 4 et.
Maks. ges. k 138,5* 10 et.
79/118
79/119
79/121
79/126
79/127
76/285/*6
76/285/*8
Rives
Gang- og sykkelvei S-4360
0
20
40
60
80 m
Plan- og bygningsetaten
Dato 08.07.2015
Målestokk 1:500
*=Kotehøyde med OLH som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til regulert kotehøyde.
Høydereferanse: NN2000
For reguleringskart: Se reg.best.
VEDLEGG AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

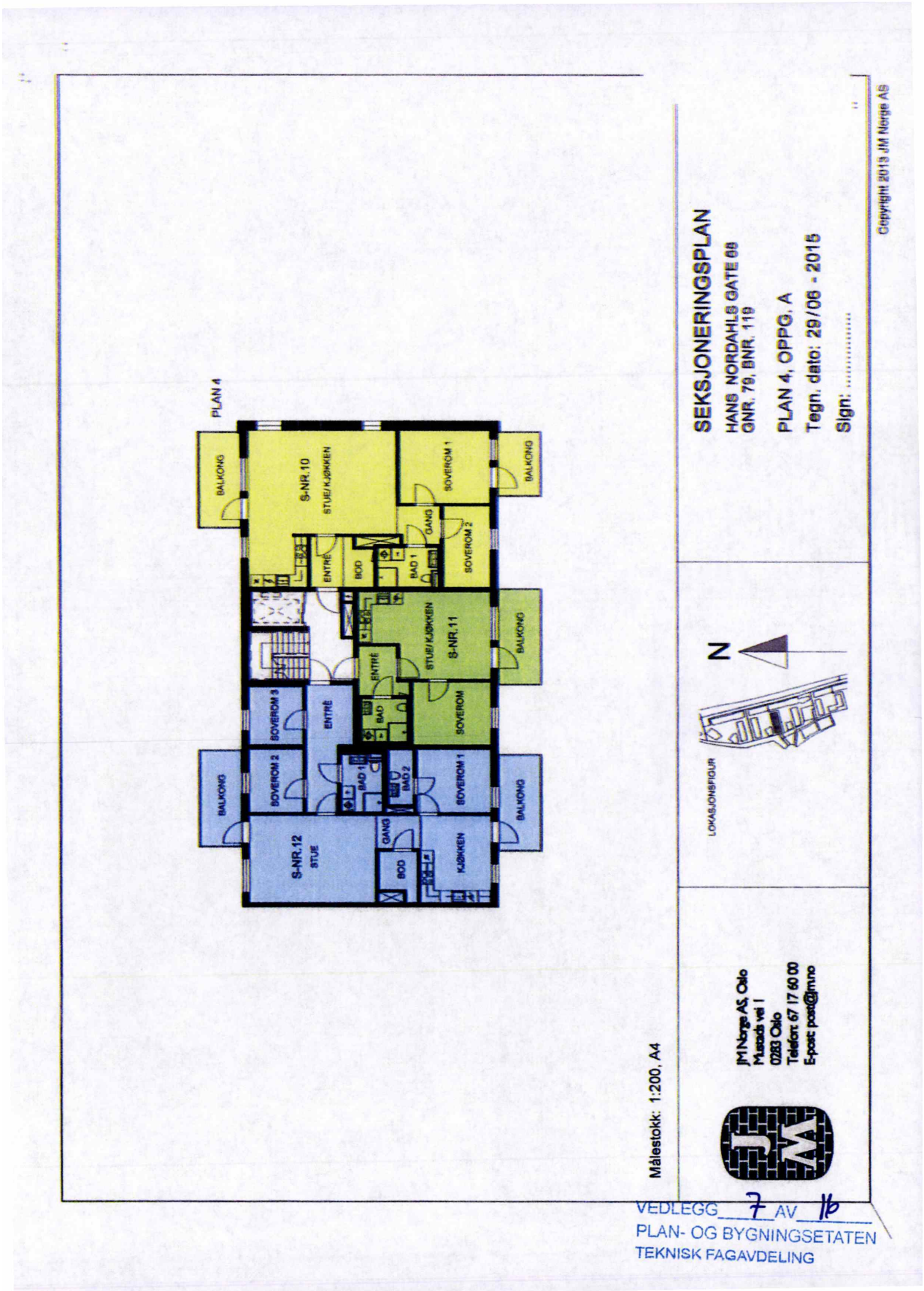

201509961-15
Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
07.10.2015
Målestokk 1:300
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6646320
X 6646290
Y 599370
Y 599340
76/305
79/119
79/121
TG1
TG2
TG3
TG19
TG20
TG21
VEDLEGG 2 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

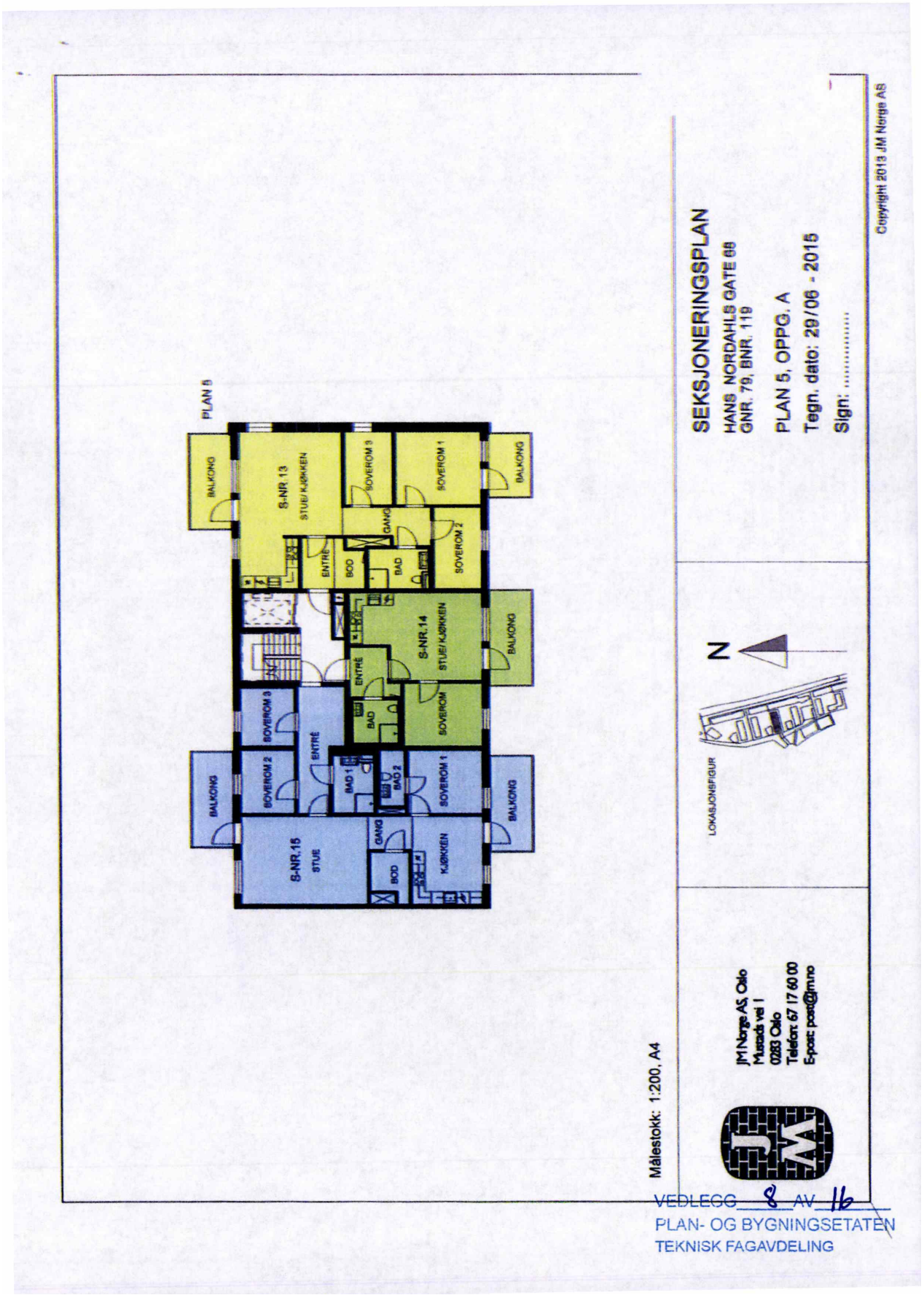

VENTILASJON
Tavlerom
VENTILASJON
RØMNINGSVEI HUS 9
GANG
TAVLEROM
TRAPPER
BARNEVOGNERSYKLER
TEKNISK ROM
TRAPPEROM
GANG
RØMNINGSVEI HUS 9
VENTILASJON
Målestokk1:200, A3
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
LOKASJONSFIGUR
N
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68-70
GNR. 79, BNR. 149
PLAN KJELLER ETASJE
Tegn. dato: 29.06.2015
Sign: .....
VEDLEGG 3 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Copyright 2013 JM Norge AS


PLAN 1
TSNR.1
STUE / KJØKKEN
S-NR.1
SOVEROM 3
SOVEROM 1
GANG
SOVEROM 2
TERRASSE
ENTRE
BOD 1
BAD 1
TERRASSE 15.0 m²
TSNR.2
S-NR.2
STUE/ KJØKKEN
ENTRE
BAD
SOVEROM
TERRASSE
TSNR.3
SOVEROM 2
ENTRE
BAD 1
BAD 2
SOVEROM 1
S-NR.3
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 1, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk: 1:200, A4
VEDLEGG 4 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

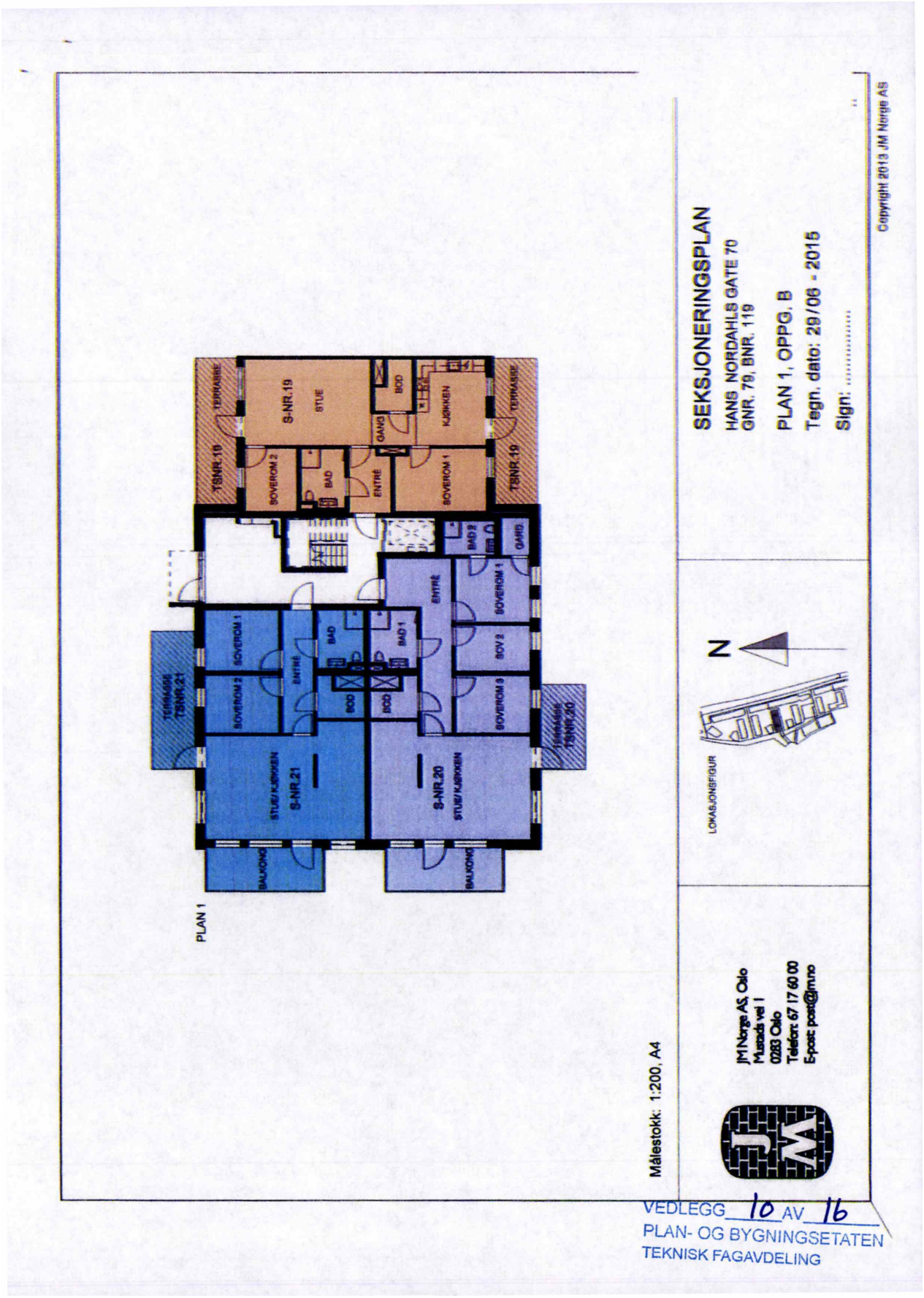

PLAN 2
BALKONG
STUE/KJØKKEN
S-NR.4
SOVEROM 3
SOVEROM 1
GANG
ENTRE
BOD
BAD
SOVEROM 2
S-NR.5
STUE/KJØKKEN
ENTRE
BAD
SOVEROM
SOVEROM 3
SOVEROM 2
ENTRE
BAD 1
BAD 2
SOVEROM 1
S-NR.6
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 2, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0253 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
Epost: post@jmno
VEDLEGG 5 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

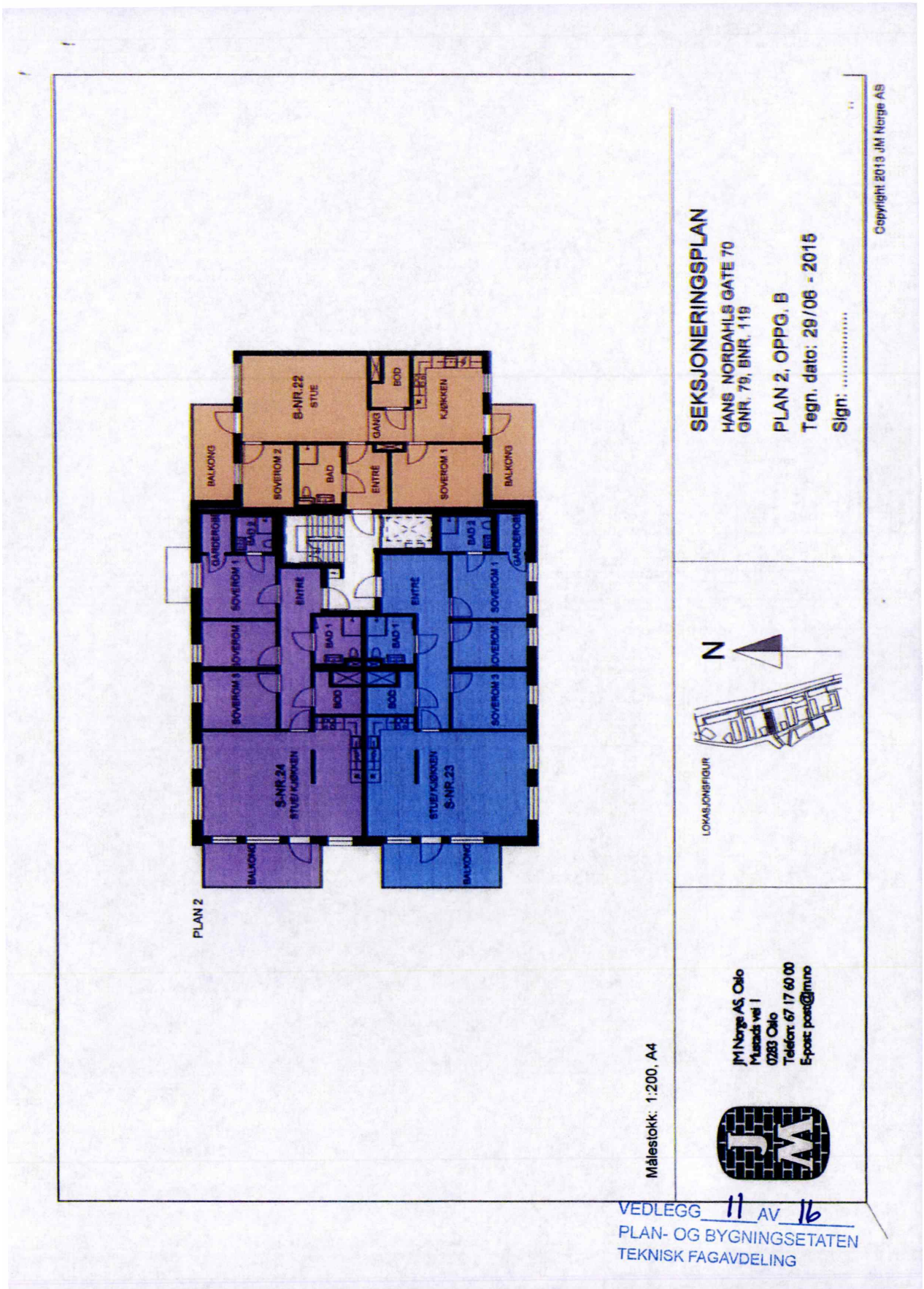

PLAN 3
BALKONG
STUE/ KJØKKEN
S-NR. 7
SOVEROM 1
BALKONG
GANG
ENTRÉ
BOD 1
BAD
SOVEROM 2
S-NR.8
STUE/ KJØKKEN
BALKONG
ENTRÉ
BAD
SOVEROM
SOVEROM 3
ENTRÉ
SOVEROM 2
BAD
BAD 2
SOVEROM 1
BALKONG
S-NR.9
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 66
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 3, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKALISJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munch-ellings vei 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
VEDLEGG 6 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


PLAN 4
BALKONG
S-NR.10
STUE/KJØKKEN
SOVEROM 1
BALKONG
GANG
SOVEROM 2
ENTRÉ
BOD
BAD 1
STUE/KJØKKEN
S-NR.11
BALKONG
ENTRÉ
SOVEROM
BAD
SOVEROM 3
SOVEROM 2
ENTRÉ
BAD 1
BAD 2
SOVEROM 1
BALKONG
S-NR.12
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 4, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Maridalsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
VEDLEGG 7 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

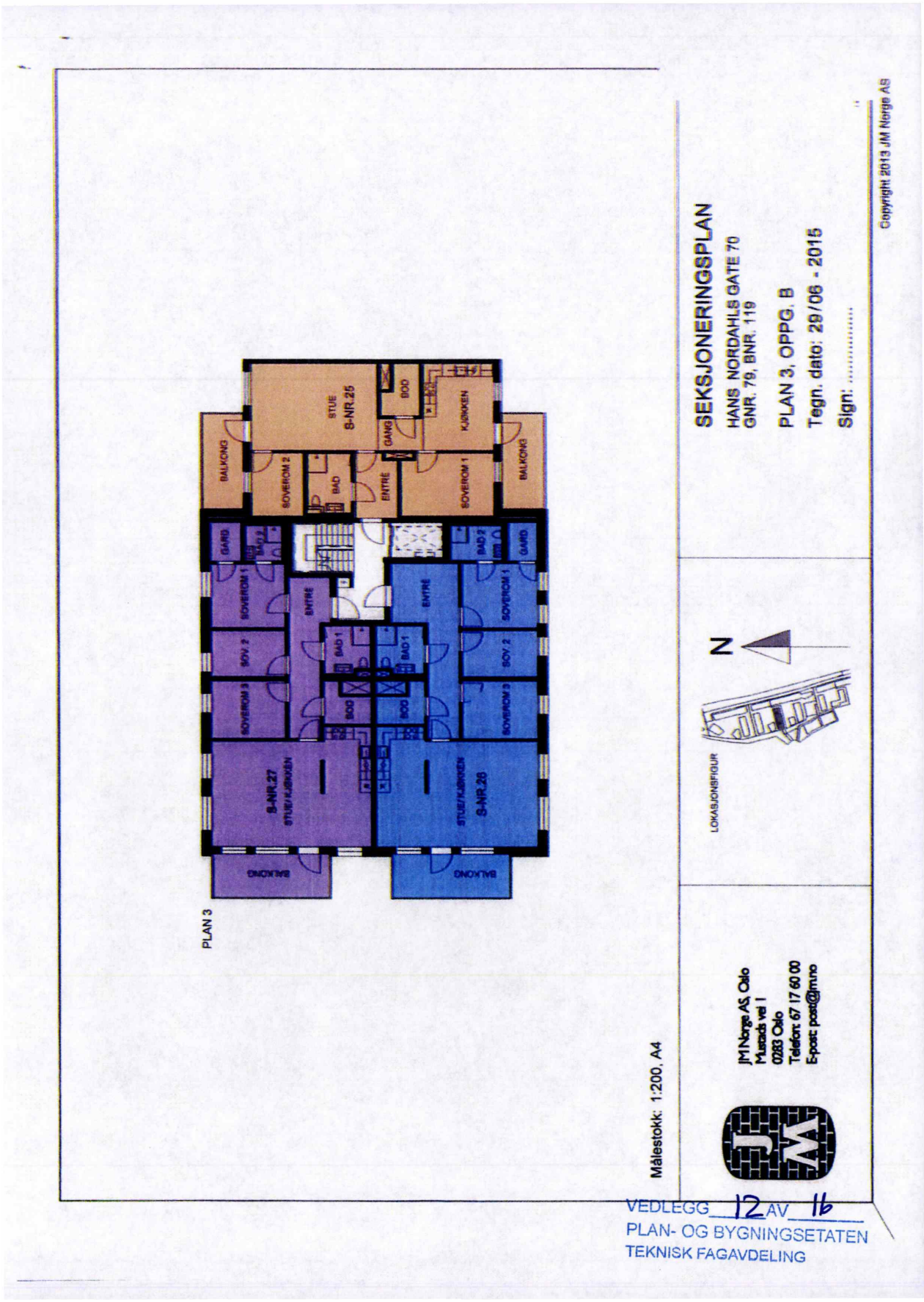

PLAN 5
BALKONG
S-NR.13
STUE/KJØKKEN
SOVEROM 3
SOVEROM 1
BALKONG
GANG
ENTRÉ
BOD
BAD
SOVEROM 2
S-NR.14
STUE/KJØKKEN
BALKONG
ENTRÉ
BAD
SOVEROM
SOVEROM 3
ENTRÉ
SOVEROM 2
BAD 1
BAD 2
SOVEROM 1
BALKONG
BALKONG
S-NR.15
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 5, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0253 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno
VEDLEGG 8 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

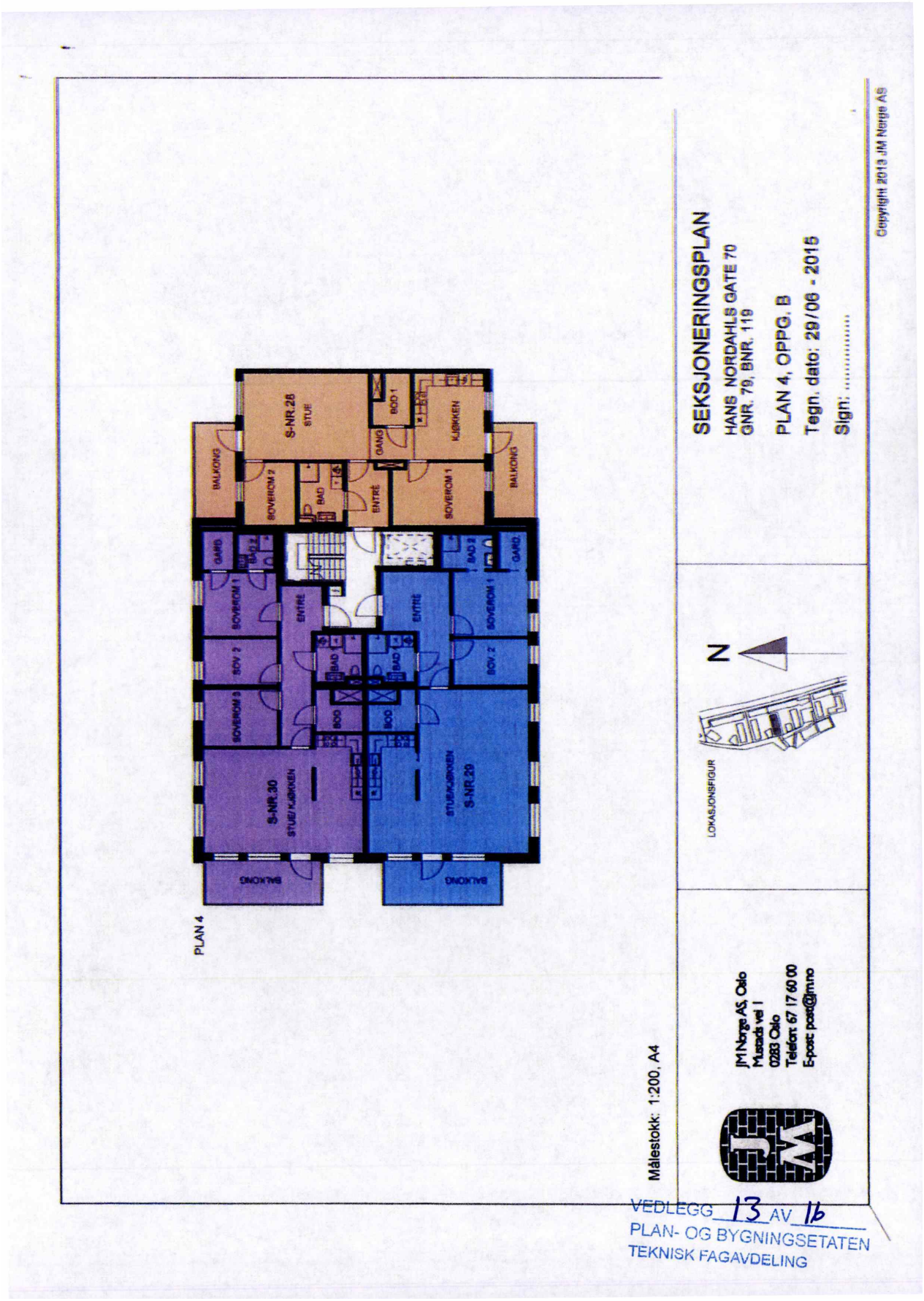

SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 6, OPPG. A
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
PLAN 6
S-NR.16
STUE/KJØKKEN
SOVEROM 3
SOVEROM 1
BALKONG
GANG
SOVEROM 2
ENTRÉ
BOD
BAD
S-NR.17
STUE/KJØKKEN
BALKONG
ENTRÉ
BAD
SOVEROM
SOVEROM 3
ENTRÉ
SOVEROM 2
BAD 1
BAD 2
SOVEROM 1
BALKONG
S-NR.18
STUE
GANG
BOD
KJØKKEN
N
LOKASJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
VEDLEGG 9 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

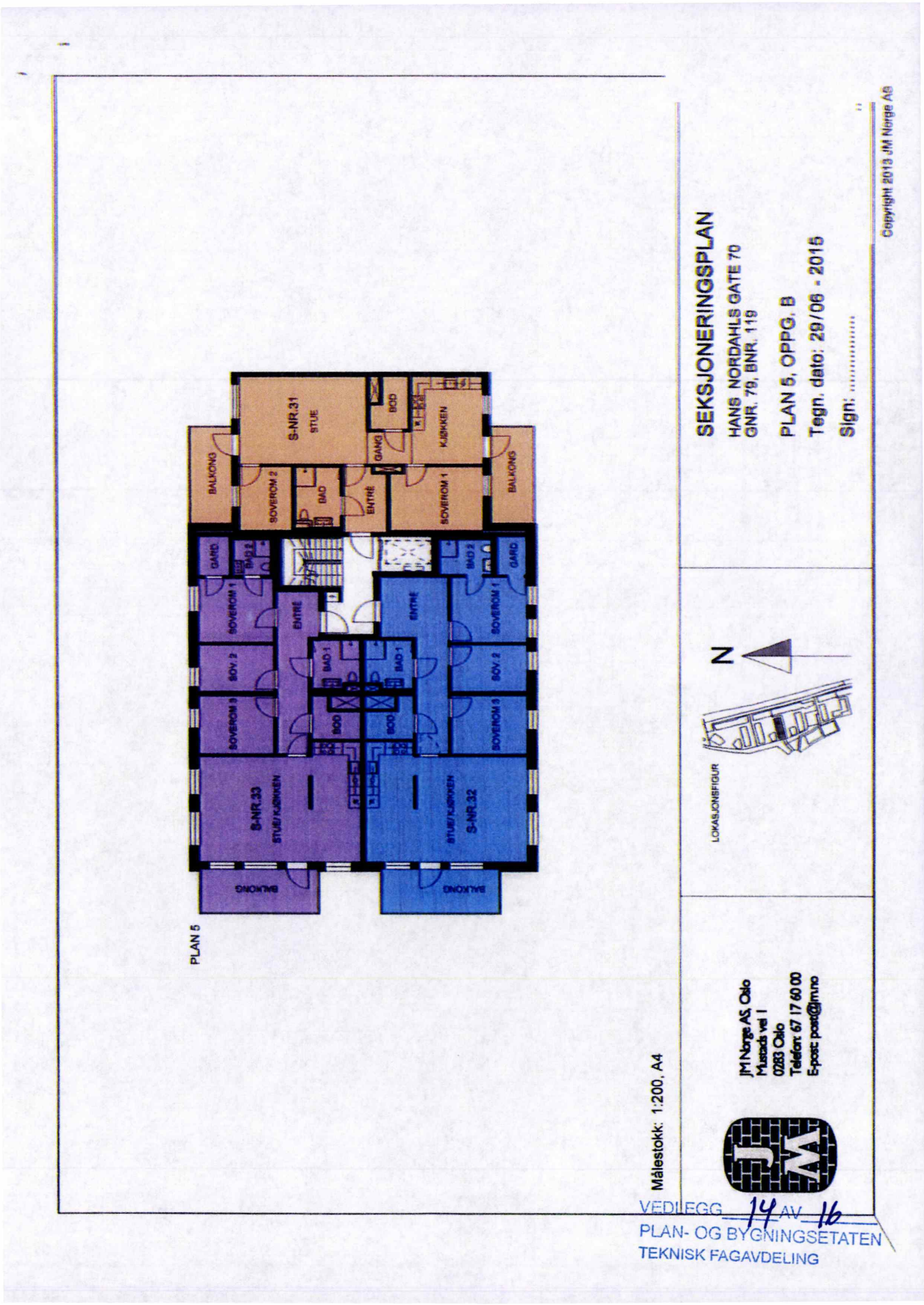

SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 70
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 1, OPPG. B
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign:
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
PLAN 1
S-NR.19
STUE
BOD
KJØKKEN
GANG
TERRASSE
TSNR.19
SOVEROM 2
BAD
ENTRÉ
SOVEROM 1
S-NR.21
STUE/ KJØKKEN
BALKONG
S-NR.20
TSNR.21
TSNR.20
BAD 1
BAD 2
GARD.
SOV 2
SOVEROM 3
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk: 1:200, A4
VEDLEGG 10 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

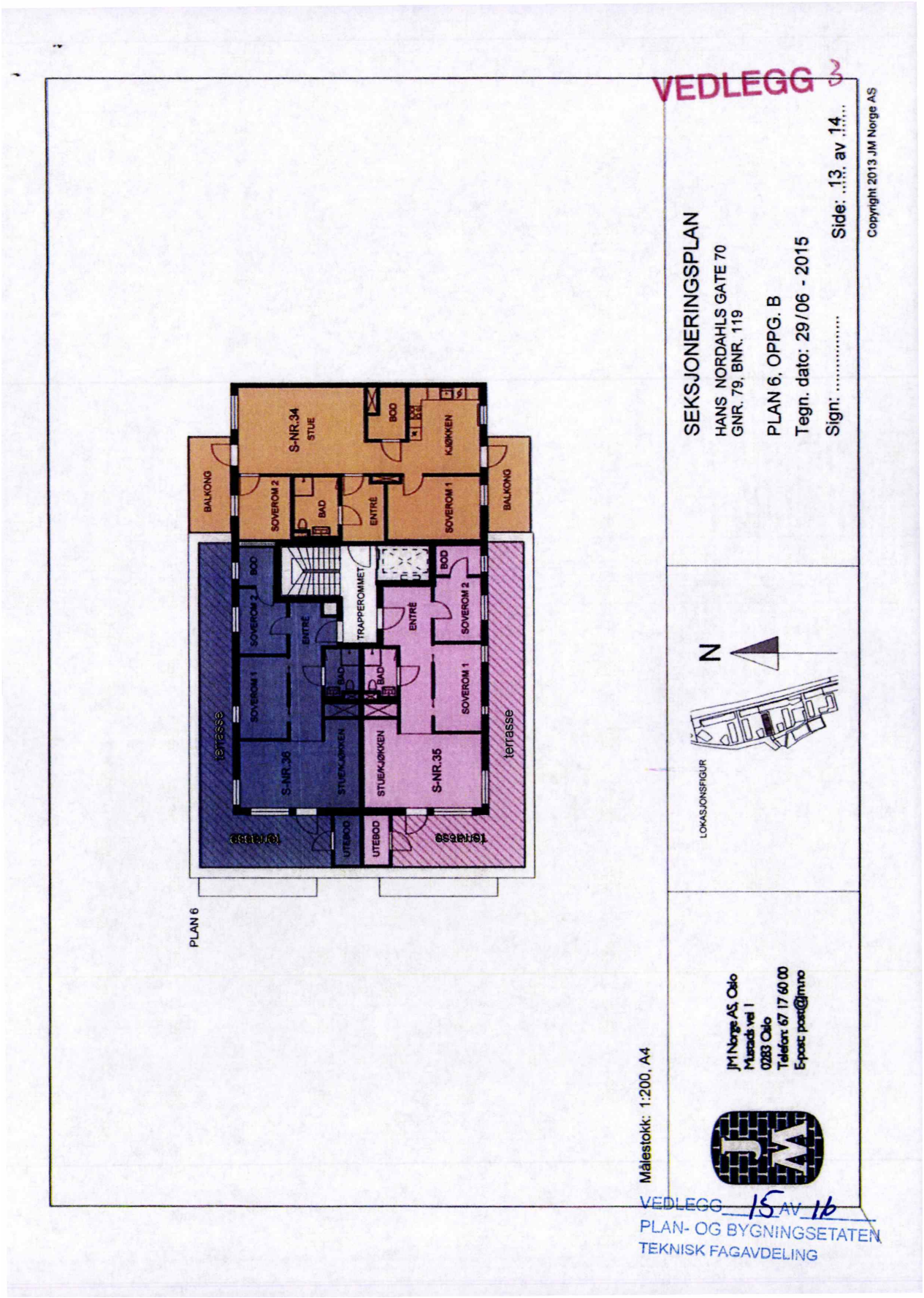


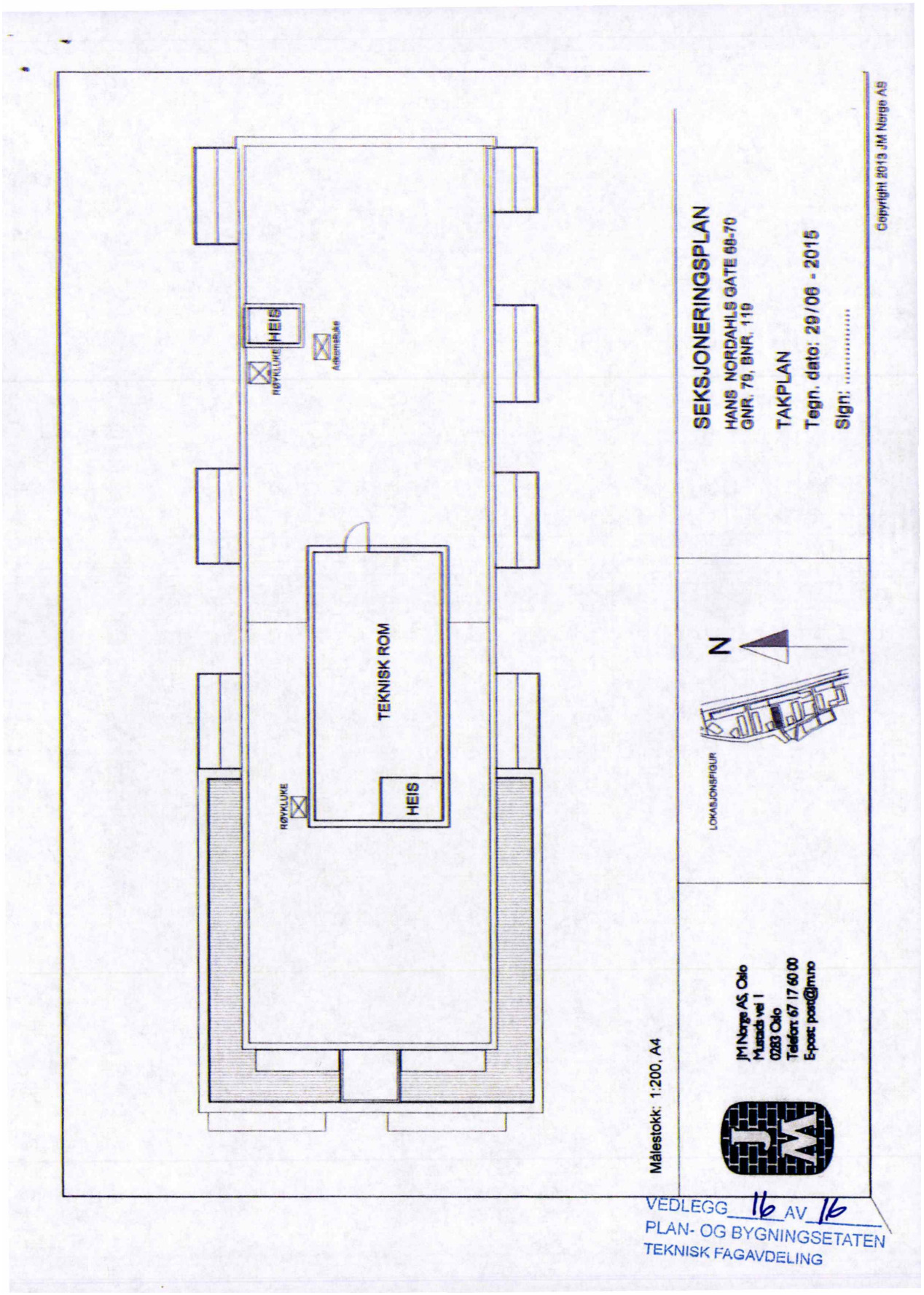
VEDLEGG 11 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 70
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 3, OPPG. B
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
PLAN 3
STUE S-NR.25
BOD
GANG
KJØKKEN
BALKONG
SOVEROM 2
BAD
ENTRÉ
SOVEROM 1
GARD
BAD 2
SOV 2
SOVEROM 3
BAD 1
S-NR.27
STUE/KJØKKEN
S-NR.28
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munch vei 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno
VEDLEGG 12 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 70
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 4, OPPG. B
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
S-NR.28
STUE
BOD 1
KJØKKEN
GANG
BALKONG
SOVEROM 2
BAD
ENTRÉ
SOVEROM 1
GARD.
BAD 2
SOV. 2
SOVEROM 3
BOD
S-NR.30
STUE/KJØKKEN
S-NR.29
STUE/KJØKKEN
N
LOKASJONSFIGUR
PLAN 4
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
VEDLEGG 13 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 70
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 5, OPPG. B
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKASJONSFIGUR
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno
Målestokk: 1:200, A4
PLAN 5
S-NR.31
STUE
BOD
KJØKKEN
GANG
BALKONG
SOVEROM 2
BAD
ENTRÉ
SOVEROM 1
GARD
BAD 2
SOV. 2
SOVEROM 3
BAD 1
S-NR.33
STUE/KJØKKEN
S-NR.32
VEDLEGG 14 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 70
GNR. 79, BNR. 119
PLAN 6, OPPG. B
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Side: 13 av 14
Copyright 2013 JM Norge AS
S-NR.34
STUE
BOD
KJØKKEN
BALKONG
SOVEROM 2
BAD
ENTRÉ
SOVEROM 1
BALKONG
BOD
SOVEROM 2
ENTRÉ
TRAPPEROMMET
BAD
SOVEROM 1
S-NR.36
STUE/KJØKKEN
STUE/KJØKKEN
S-NR.35
SOVEROM 1
SOVEROM 2
BOD
terrasse
terrasse
UTEBOD
UTEBOD
terrasse
terrasse
PLAN 6
N
LOKASJONSFIGUR
Målestokk: 1:200, A4
JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno
VEDLEGG 15 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


HEIS
RØYKLUKE
Adkomstluke
TEKNISK ROM
HEIS
RØYKLUKE
SEKSJONERINGSPLAN
HANS NORDAHLS GATE 68-70
GNR. 79, BNR. 119
TAKPLAN
Tegn. dato: 29/06 - 2015
Sign: .....
Copyright 2013 JM Norge AS
N
LOKALISJONSFIGUR
JM Norge AS, Oslo
Mustads vei 1
0283 Oslo
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no
Målestokk: 1:200, A4
VEDLEGG 16 AV 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00217311	17.04.2026	20-0291/26

Ident
2015/943278/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

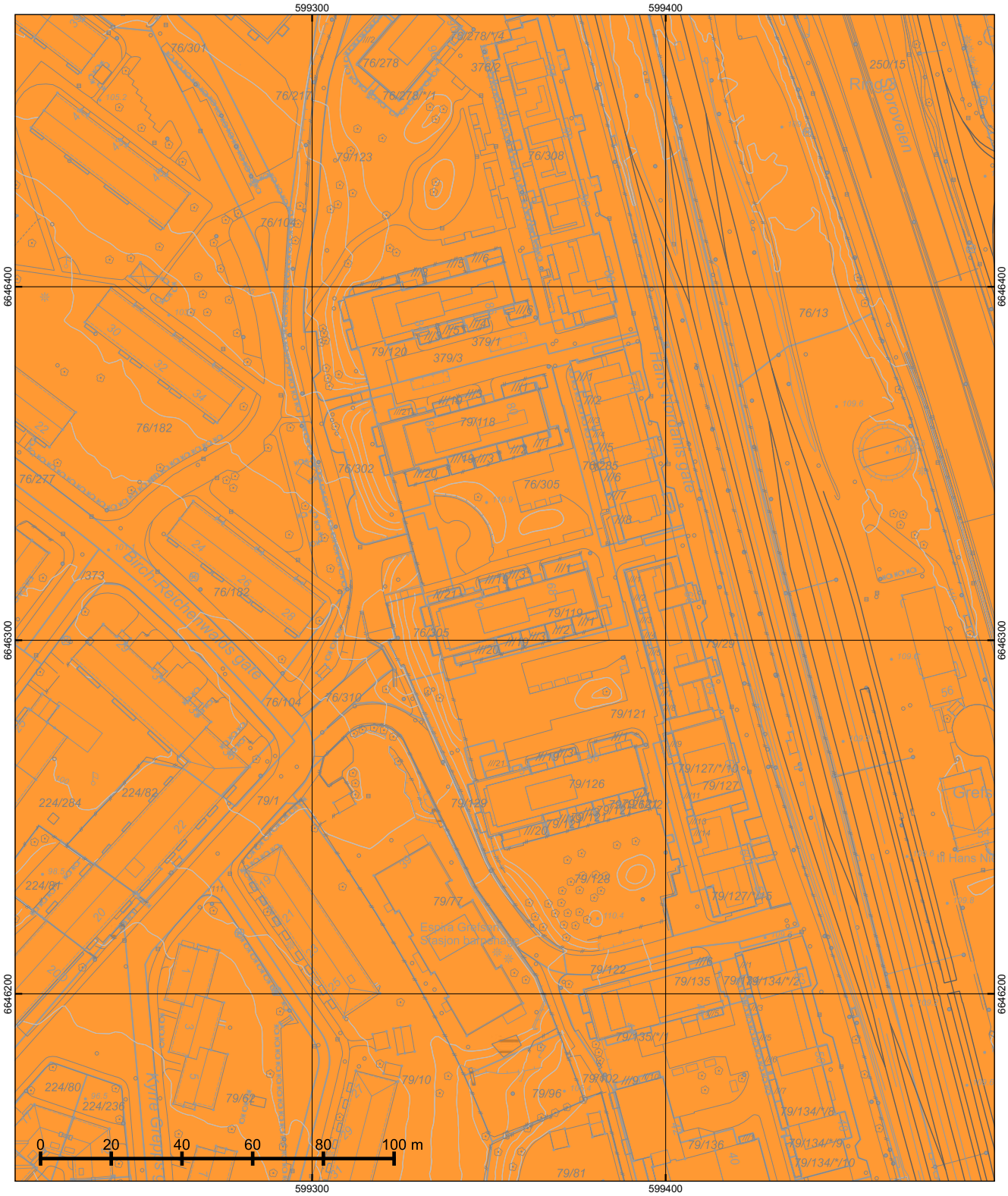
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207387
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	14.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 68
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/119

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207387

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

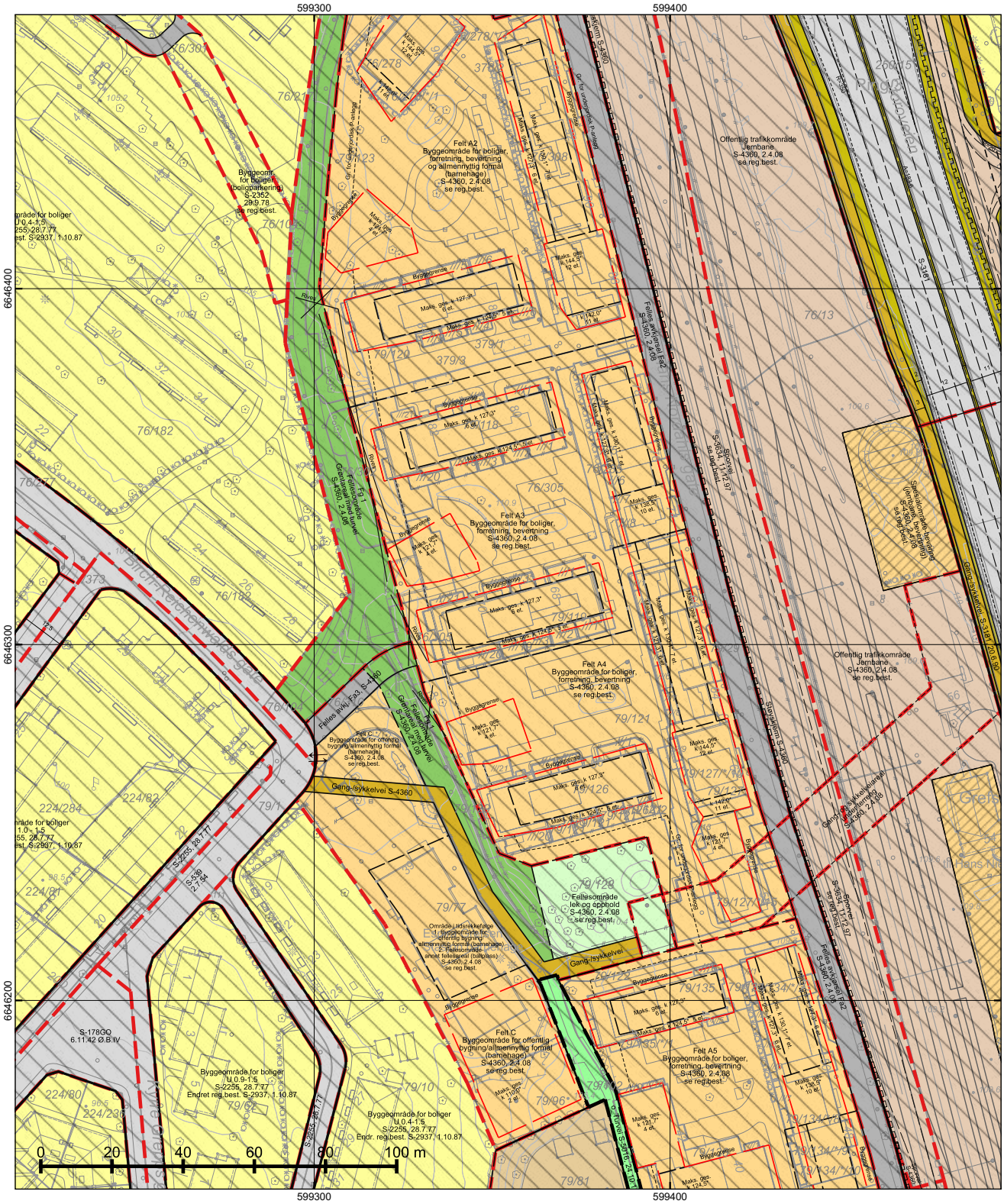
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156021/ 86530475
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 68
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/119

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: 14.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156021/ 86530475

Deres ref.:

Adresse: HANS NORDAHLS GATE 68

Kommentar:

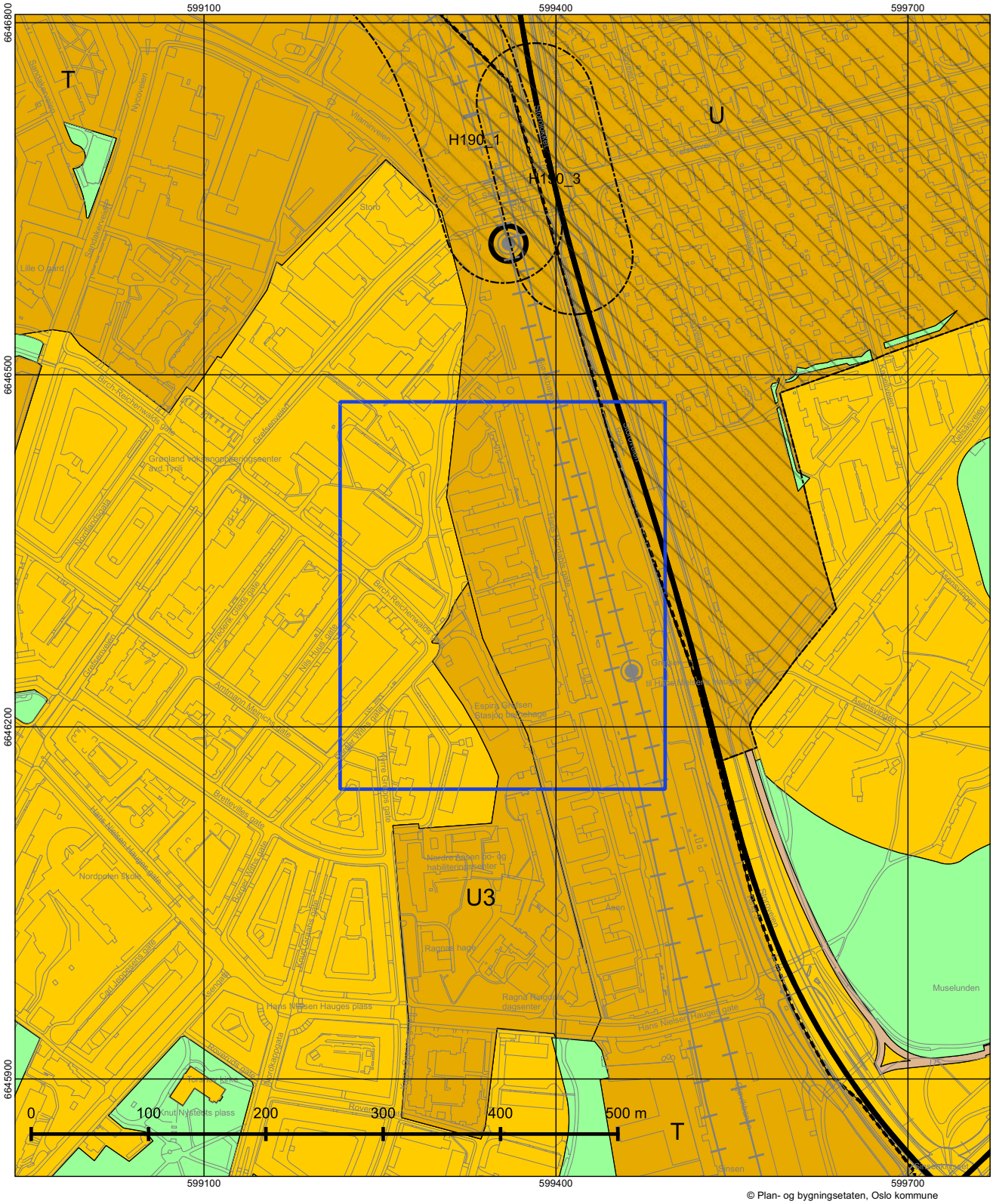
Gnr/Bnr: 79/119

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)





Oslo

Dato: 14.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156021/86530475
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-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 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

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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 er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om 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.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

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

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-4360

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grefsen stasjonsby. Gnr. 76 bnr. 274,278, 285 og del av bnr. 13, 104, 217 og 230. Gnr. 79 bnr. 29, 77, 96, 112 og del av bnr. 4 og 102.

Vedtaksdato: 02.04.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306055
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306055

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSEN STASJONSBY GNR. 76 OG BNR. 13,104 (DEL), 217, 230, 231 (DEL), 274, 276, 286, GNR. 79 OG BNR. 4, 5 (DEL), 29, 77, 96, 102 (DEL)

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP1-T 200306055-2 datert 01.06.2004, revidert 02.09.2005, 16.02.2006 og 17.12.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (barnehage) (felt A2)
  - bolig, forretning, bevertning (felt A1, felt A3 - A7)
  - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt C)
- område regulert i to plan:
  1. byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur) (på lokk) (felt B)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under lokk)
- område regulert i to plan:
  1. offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under bro)
- offentlig trafikkområde: jernbane, sporvei, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei under terreng
- spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)
- fellesområde: felles avkjørsel (Fa1, Fa2, Fa3), annet fellesareal (fortau), lek og opphold (F1), felles grøntareal med turvei (Fg1), felles avkjørsel (Fa3) under felles grøntareal (Fg1)
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1. byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
  2. fellesområde: annet fellesareal (ballplass)

§ 3. Plankrav
For felt B skal bebyggelsesplan foreligge før ramme-/deletillatelse kan gis.

§ 4. Utomhusplan
4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad for rammetillatelse skal det innsendes detaljert utenomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet, samt tilhørende fellesområde i målestokk 1 : 500. Planen skal vise atkomst, parkering, sammenhengende turvei gjennom fellesområde Fg1, sammenhengende interne gangveier nord/syd gjennom felt A1 - A7, gangvei øst/vest på felt A1, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling, gjerder/murer, støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng. Planen skal vise prinsipputforming for støyskjerming. Materialer og utførelse skal være robuste. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning
Prinsipplan for vegetasjon, plassering av trær og håndtering av overvann (fordrøyning) med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene
For hver boligenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende normer:
- Minimum 30 % av boligenhetens bruksareal BRA.
- Minst 75 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

§ 5. Byggeområde: bolig, forretning, bevertning (felt A1, A3 - A7) / Byggeområde: bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål barnehage (felt A2)
5.1 Tillatt bruksareal
Bruksareal eller parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i BRA.
Felt A1: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 400 m² hvorav 230 m² er forbeholdt balkonger og 50 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A2: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 000 m² hvorav 800 m²
er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A3: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 905 m² hvorav 615 m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A4: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 000 m², hvorav 590 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A5: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 530 m², hvorav 540 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A6: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 320 m², hvorav 530m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A7: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 160 m² hvorav 570 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.

5.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, gesimshøyder og etasjer som vist på kartet.

5.3 Parkering
Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det tilrettelegges inntil 45 parkeringsplasser for gnr. 76 bnr. 182 (boligparkering for Storo garasjelag) og inntil 200 parkeringsplasser for gnr. 79 bnr. 77 (boligparkering for Aasen garasjelag). Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan.

5.4 Utforming
Bygningene i feltene skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeutforming, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser skal markeres arkitektonisk. Bygningene i feltene skal ha en felles arkitektonisk ramme for fasadeutforming, romhøyder, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser kan markeres arkitektonisk, dersom krav til felles arkitektoniske rammer er oppfylt. Heissjakter kan ligge inntil liv av yttervegg dersom de er del av det arkitektoniske formspråket. Ved tilbaketrukne etasjer kan heis- og trappetårn føres opp i liv med ytre hovedfasade.

5.5 Takoppbygg og terrasser
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan godkjennes takoppbygg som heishus, trapperom med høyde maksimum 2,4 meter over gesims. Teknisk anlegg kan stikke maksimum 1,2 meter over gesims. I forbindelse med takterrasser kan det godkjennes takoppbygg for opphold og lagring på inntil 10 % av takterrassens areal med maksimum høyde 2,4 meter over terrassetak. Rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal utformes med hovedsakelig transparente materialer.

5.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger
For lamellbygninger skal bygningskroppene ha en generell dybde (fra fasadeliv til fasadeliv) på maksimalt 13,6 meter. Lamellbygningene skal fremstå som arkitektoniske hovedelement med denne dybden, og da tillates underordnede fasadesprang, karnapper inntil 1,2 meter utenfor fasadeliv. Likeså tillates at balkonger kan krage inntil 2,1 meter ut fra fasadeliv og maksimum 1,0 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke karnapper på inntrukne etasjer. På punkthus og kortfasader på lamellbygninger kan fasadesprang og balkonger fravike disse begrensningene dersom avsatt areal BRA for balkonger innenfor feltet ikke overskrides. Utformingen skal arkitektonisk være i samsvar med lamellbebyggelsen for øvrig. På østfasadene mot Ring 3 tillates innglassede karnapper/balkonger utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrense der ikke annet er angitt i det aktuelle feltet.

5.7 Utforming mot støy
Mot øst vil den enkelte fasaden inngå som del av en større byvegg med samme hovedgesims. Fasadeveggen kan varieres med karnapper, tilbaketrukne etasjer og utkragede elementer i fasaden. Støyskjermingstiltak skal fremstå som en integrert og berikende del av arkitekturen og som del av planløsningen i boligene. Støykravene må oppfylles uten å hindre etablering av store, åpne lysflater. For fasader som vender mot øst skal vindusarealet være minimum 20 % av totalt fasadeareal.

5.8 Leiligheter og leilighetsfordeling
For boligprosjektet skal det være maksimum 30 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA og minimum 30 % leiligheter med over 75 m^2 BRA. Ingen leiligheter skal være ensidig nord- eller østvendt.

5.9 Lokalisering og størrelse på forretning og bevertning i felt A1 - A7
Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 700 m². Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1.etasje i bygninger langs felles avkjørsel Fa2. Det tillates maksimum størrelse 250 m² på den enkelte enhet.

5.10 Lokalisering og størrelse på barnehage i felt A2.
Barnehage skal etableres med et bruksareal (BRA) tilsvarende krav til areal for en fire- avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 6. Område regulert i to plan:
1. Byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur).
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane
Maksimalt tillatt bruksareal er 12 000 m² BRA. Det tillates en forretningsandel på maksimum 2 500 m² BRA.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). Felt C.
Det tillates oppført barnehage med seks avdelinger. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

§ 8. Område regulert i tidsrekkefølge:
1. Byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
2. Fellesområde: annet fellesareal (ballplass).
Område er regulert til barnehagebruk i barnehagens åpningstid. Område reguleres til fellesområde: annet fellesareal (ballplass) utenfor barnehagens åpningstid. Området er felles for boligene i felt A1 - A7 og barnehagen (gnr. 79, bnr. 96 og 177).

§ 9. Offentlig trafikkområde: jernbane
Støyskjerming
På området sør og nord for stasjonsbygningen på Grefsen stasjon kan det opparbeides støyskjerm, støyvoller eller lignende mot Ring 3. Støytiltaket underordnes stasjonsfunksjonene. Utforming og plassering skal skje i samarbeid med Jernbaneverket.

§ 10. Offentlig trafikkområde: sporvei.
Tilliggende bestemmelser for T-baneringen gjøres gjeldende.

§ 11. Område regulert i to plan:
1. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane (under bro)

11.1 Utforming
Utforming av gangbro med tilhørende ramper til Storo T-banestasjon og til midtplattform på Grefsen stasjon, samt tilhørende tilknytninger til gang-/sykkelveisystemet og terreng, skal skje i samarbeid med Jernbaneverket og Oslo sporveier. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Jernbaneverket og Oslo sporveier.

11.2 Forbindelse til perronger
Fra gangbroen skal det anlegges forbindelse til perrongen på Storo T-banestasjon. Fra gangbroen kan det anlegges forbindelse til midtplattform på Grefsen stasjon.

11.3 Tilkopling til gangvei ved Ring 3
Gangveien skal tilknyttes offentlig gang- og sykkelvei langs Ring 3 på østsiden av jernbaneområdet.

§ 12. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei
12.1 Gangvei med tilknytning til gangbro
Det skal anlegges offentlig gangvei og rampe langs vestsiden av felt B fra Grefsenveien / Storokrysset i nord til offentlig gangvei på bro over sporområdet fra øst til vest. Gangveien og rampen kan bygges uavhengig av bebyggelse på felt B.

§ 13. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei i undergang under terreng
13.1
Det kan anlegges undergang for gang- og sykkelvei fra Grefsen stasjon under T-bane og jernbane til felles

avkjørsel Fa2 innenfor felt anvist på plankartet. Undergangen skal videreføres til utgang ved fellesområde F1 og skal tilknyttes den offentlige gangveien fra fellesområde F1 ved barnehagen (felt C) til Borger Withs gate. Utforming skal skje i samarbeid mellom Jernbaneverket og AS Oslo Sporveier. Bredde i undergang må være minimum 5 meter.

13.2
I areal for gang- og sykkelvei mellom bevaringsområder for Grefsen stasjonsbygning og dreieskive, skal det innpasses rampe og trapp. Plassering og utforming tilpasses atkomst til plattform og sykkelparkering, og skal ivareta hensyn til bevaringsområdene.

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

14.1 Uttalelse fra Byantikvaren
Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endringer eller før arbeid igangsettes.

14.2 Bevaringsverdig stasjonsbygning og dreieskive
Bygningen tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at eksteriøret bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende.

14.3 Uteanlegg
Grøntanlegget sør for stasjonsbygningen skal bevares med eksisterende utseende, inklusive vegetasjon, trapper, benker og lignende elementer, eller føres tilbake til en dokumentert tidligere situasjon. Grøntanlegget nord for stasjonsbygningen ved dreieskiven skal så langt det er mulig bevares med eksisterende vegetasjon. Ny møblering, gangveier og lignende kan etableres så fremt det er godt tilpasset det historiske miljøet.

14.4 Jernbaneanlegg og sikkerhet
Ombygging eller endringer av plattformer, gangareal og andre deler av uteanlegget skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Plassering, form, materialbruk og utseende skal så langt det er mulig beholdes uendret eller tilbakeføres. Tiltak som er nødvendige ut fra gjeldende lover og forskrifter for å ivareta sikkerhet og drift av jernbaneanlegget tillates.

§ 15. Fellesområder

15.1 Fellesområde: lek og opphold (F1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7.

15.2 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa1)
Området skal være felles for feltene A1 og B.

15.3 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa2)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr.79 bnr. 102. Avkjøring til Hans Nielsen Hauges gate 50 må bare skje nord for bygget.

15.4 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.5 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3) under grøntareal (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.6 Fellesområde: annet fellesareal (fortau)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr. 79 bnr. 102.

15.7 Fellesområde: felles grøntareal med turvei (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og skal opparbeides parkmessig med turvei.

§ 16. Støy og vibrasjoner

16.1 Utbygging og støy
Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte forskrifter for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved

søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer.

16.2 Støyskjerming av uteareal er
Det skal etableres støyskjerming for uteoppholdsarealer der dette er nødvendig for å tilfredsstille krav til støynivå etter T-1442. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer. Tiltak mot støy skal inntas i utomhusplaner. Støytiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

16.3 Støyskjerming langs T-banen
Langs T-banen tillates det oppsatt støyskjerm. Støyskjerm skal i hovedsak lages av transparente materialer.

16.4 Støyskjerming langs Ring 3
Dersom beregninger tilsier støyskjerming i området mellom Gjøvikbanen og Ring 3, skal støyskjermingen være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

16.5 Vibrasjoner
Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det vedlegges målinger av vibrasjoner som skal danne grunnlag for vurdering av behov for eventuelle tiltak.

16.6 Refleksjonsstøy
Dersom det kan påvises at tiltaket medfører reflektert støy som øker støybelastningen for boligene på østsiden av Ring 3 med mer enn 1dB, skal det gjennomføres støyreduserende tiltak før endelig brukstillatelse gis.

§ 17. Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak og tilhørende uteareal.

§ 18. Rekkefølgebestemmelser
18.1 Offentlige gang- og sykkelveier på terreng og gangbro i nord
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert.

18.2 Barnehage med ballplass (felt C) og barnehage (felt A2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 400 boligenheter, skal barnehagen på felt A2 være ferdigstilt. Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 600 boligenheter, skal barnehage med ballplass (felt C) være ferdigstilt.

18.3 Sikkerhetskrav til utforming av lokk på felt B.
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B, skal det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket er ivaretatt.

Nødvendig sikkerhetsanalyser med videre som dokumenterer dette fremlegges for Jernbaneverket og Oslo Sporveier AS for kontroll og godkjenning.

18.4 Parkeringsnorm og gangforbindelser til kollektivknutepunkt
Minimumsnormen for felt A1, A2, A3 og A4 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gang- og sykkelvei på bro ved Felt B, lokk foreligger.

18.5 Parkeringsnorm og undergang mot Grefsen stasjon
Minimumsverdier for felt A1 - A7 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gangveien i undergang foreligger.

18.6
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangforbindelse over felt A1 som vist på utomhusplanen være etablert.

18.7
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt skal turvei innenfor tilliggende fellesområde: felles

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

18.8 Felles avkjørsel Fa2
Før det gis rammetillatelse for feltene A5, A6 og A7 skal ny reguleringsplan for veitilknytningen til Hans Nielsen Hauges gate være vedtatt. Denne skal omhandle trafikkløsninger for områdene på begge sider av Hans Nielsen Hauges gate, inkludert nedre del av felles avkjørsel Fa2. Inntil Fa2 er opparbeidet i henhold til slik ny reguleringsplan, tillates ikke feltene A1 - A4 utkjøring mot Hans Nielsen Hauges gate. Før endelig opparbeidelse av Fa2 tillates den eksisterende atkomsten fra Hans Nielsen Hauges gate (til 79/4 og 79/112) bare brukt som adkomst til Hans Nielsen Hauges gate 50 (eiendom 79/112), og til nødkjøring og anleggstrafikk for feltene A1-A7.

Felles avkjørsel Fa2 tillates ikke opparbeidet langs feltene A5, A6 eller A7 eller benyttet til kjøring ut/inn i Hans Nielsen Hauges gate før følgende vilkår fastsatt av Samferdselsetaten er oppfylt:
1. Tidligere utkjørselsport på østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsen Hauges gate 50 må stenges for kjøretøy og varelevering.
2. Det skal anlegges fortau langs østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsens Hauges gate 50.
3. Siktlinjer fra utkjøringspunkt 7 meter inn i Fa2 fra Hans Nielsen Hauges gate skal ha fri sikt i sikttrekant på 7 meter x 50 meter mot begge kjøreretninger i Hans Nielsen Hauges gate, og stigningsforhold for Fa2 skal være maksimalt 2,5 % de første 10 meter og deretter maksimalt 8,5 % de neste 12 meter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NORDAHLS GATE 68

Dato: 14.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530475
2076

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 119

Vi viser til bestilling av 20260414 for HANS NORDAHLS GATE 68.

GNR. 79 BNR. 119

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.10.2015.

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

1215.7 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599300
599400
6646350
6646350
6646300
599350
79/118
76/302
76/305
76/285
79/119
79/121
79/29
79/127/*10
76/104
76/310
28
70
68
66
64
62
56
74
76
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 14.04.2026 Målestokk 1: 500

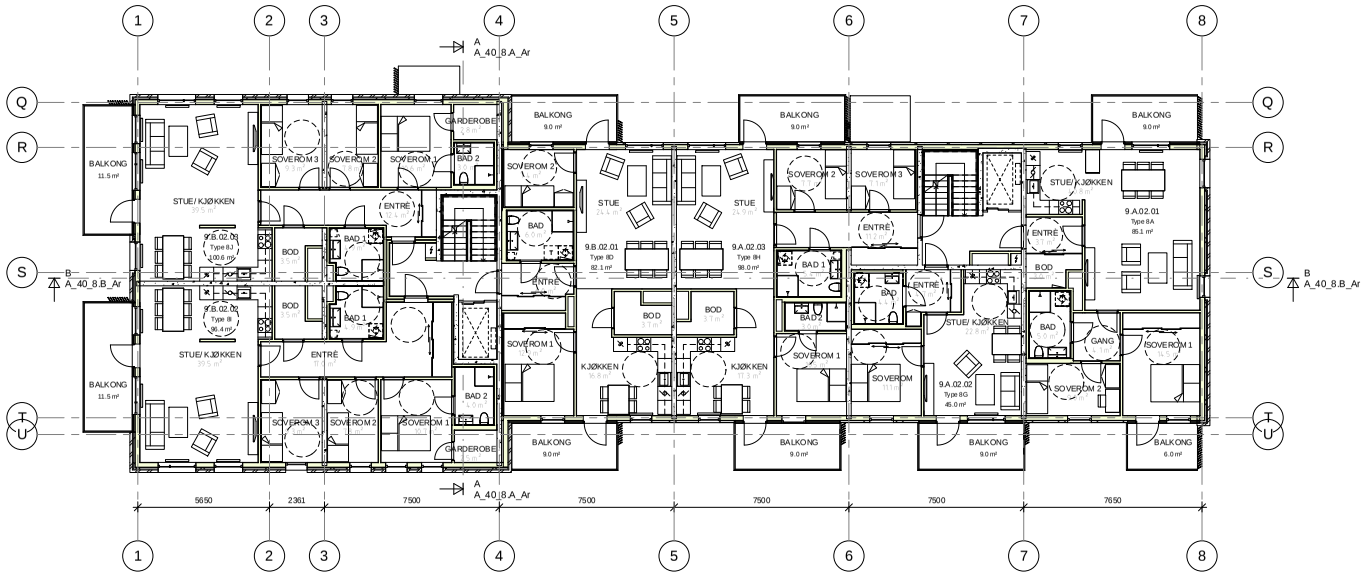
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207387
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 4. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	14.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 68
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/119

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207387

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	110316	A_20_9.2-5_RA	

PLAN 2.-5. ETASJE

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

GREFSEN STASJON HUS 9 FELT A3

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jmno

FASE

RAMMESØKNAD

DATO	TEGN	KONT	FAGL
2014.07.08	JaD	KV	StE

PLAN 2.-5. ETASJE

MÅLESTOKK	PROSJEKTNR	TEGNINGSNR	REVISJON
1 : 100	110316	A_20_9.2-5_RA	

Copyright 2010 JM Norge AS

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	207387
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	14.04.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 68
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/119

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 207387

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 10.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201316952-36 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 68	Eiendom:	79/119/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hans Nordahls gate 68

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Hus 9 mottatt 09.03.2018.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.)og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted.
Det er gitt dispensasjon i sak 201207505 fra gjeldende reguleringsplan S-4360 §18.1, krav til oppføring av gangbro som også gjelder Hus 9.

Sluttrapport for forurenset grunn

Innsendt sluttrapport for forurenset grunn(dok 34 fil 8) er behandlet i saksnr. 201303923. Vi tar den innsendte sluttrapporten til orientering i denne saken.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.04.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til: GREFSEN UTVIKLING AS, Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO, pgr@rrtas.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316952-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anneline Christiansen	Dato: 18.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 68	Eiendom:	79/119/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE 2 - HANS NORDAHLS GATE 68

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.11.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Resterende deler av tiltaket, herunder Hans Nordahls gate 70, oppgang B.

Gjenstående arbeider:
- Gartnerarbeider/beplantning
- Innvendige arbeider som flekkmaling
- Sluttdokumentasjon fra VAV

Dette skal være utført innen 01.07.2016.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling. Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.12.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO, pgr@rrtas.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201316952-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anneline Christiansen	Dato: 25.11.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 68	Eiendom:	79/119/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

BRUKSTILLATELSE - HANS NORDAHLS GATE 68 - 70

Det vises til deres søknad om midlertidig brukstillatelse av 04.11.2015.

Midlertidig brukstillatelsen gjelder for:
Deler av tiltaket, herunder Hans Nordahls gate 68, oppgang A.

Gjenstående arbeider:
1. Tømring. Noe innvendig og utvendig komplettering gjenstår, men dette anses å være av mindre karakter
2. Gartner- og utomhusarbeider. Vil pågå ut uke 48.
3. Rørlegger. Gjenstår kompletteringsarbeider.
4. Ventilasjonsarbeider. Pågår med kompletteringsarbeider.

Dette skal være utført innen 01.07.2016.

Videre gjenstår det rekkverksmontasje i Hans Nordahls gate 70, som medfører at brukstillatelse ikke kan gis for denne oppgangen.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten for behandling. Ferdigattest kan ikke gis før sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet.

Oppfyllelse av rekkefølgebestemmelser i forbindelse med brukstillatelse
§ 18.1
Det er i vedtak av 02.09.2015 i sak 201207505 gitt midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanens rekkefølgebestemmelse § 18.1 der det kreves at gangbro skal etableres før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger (vedlagt). Dispensasjonen medfører at etablering av gangbro skal knyttes til ferdigstillelse av mer enn 550 boliger.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

§ 18.6
Søker meddeler at gangforbindelse over felt A1 er opparbeidet og tatt i bruk, og rekkefølgebestemmelse § 18.6 er dermed oppfylt.

Ferdigstillelse:
Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av plan- og bygningslovens § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.11.2015 av:

Annelise Christiansen - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO, pgr@rrtas.com

Vedlegg:
Midlertidig dispensasjon fra rekkefølgekrav

Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-5
Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

Innledning

Trivselen i garasjesameiet avhenger av at de som disponerer garasjeplass tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt i garasjesameiet. Brorparten av disse punktene er selvfølgeligheter for de fleste, men garasjen har mange forskjellige brukere, og det er nødvendig å ha noen ordensregler. Disse reflekterer de betingelsene sameiet mener bidrar til et godt miljø.

Det oppfordres til å opplyse styret i sameiet om leietakers e-post. Evt. forventes det at utleier videreformidler fellesinformasjon til leietager.

Brudd på ordensregler kan føre til at styret pålegger utbedringsplikt overfor seksjonseier.

Formål

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av sameierne mener bidrar til et godt miljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til garasjeanlegget vårt.

§ 1 Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart.
Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

§ 2 Parkering

Parkering på andre p-plasser enn den/de p-plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.
P-plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy. Eieren av p-plassen må påse at hele kjøretøyet parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Dette gjelder også i lengderetning ved enden på oppmerkingsstrekene. De hvite stripene regnes ikke som en del av plassen.

P-plassene er merket med hvite streker samt plass-nummer i takbjelke eller på vegg ved plassen.

Vis hensyn slik at andre eiere av kjøretøy er i stand til å komme seg inn og ut etter endt parkering.

Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Utleie/lån

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter.

Vesentlig mislighold av ordensregler og vedtekter fra leietakers side kan føre til at styret pålegger seksjonseier å si opp leieavtalen.

§ 4 Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

§ 5 Rengjøring av garasjeanlegget

Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god tid på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv slik at rengjøring kan
gjennomføres på en effektiv måte.

§ 6 Garasjeport

Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn-og utkjøring.

§ 7 Portåpner til garasjeporten

Styret administrerer registrering og sletting av portåpnere. Det er kun sameieren som kan bestille ny portåpner.

Ved tap av portåpner bes den enkelte beboer å ta kontakt med styret på styret-p5@hansnordahlsgate.no slik at den tapte åpner blir sperret.

§ 8 Orden i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spylervæske og lignende).
Eiere av garasjeplass kan søke til styret om opphenging av feste til takboks og eller andre stativer som kan henge over bil. Eier er selv ansvarlig for at oppheng blir festet forsvarlig.
Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig.
Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

§ 9 Ladestasjoner

Det er installert felles infrastruktur for ladeanlegg i hele garasjen. Det er kun tillat å installere godkjent ladeboks i anlegget. Dersom en ønsker å installere ladeboks til plassen sin må styret kontaktes på mail: styret-p5@hansnordahlsgate.no

Enkelte p-plasser er utstyrt med ladeboks. Disse er forbeholdt eiere av plassen, og skal brukes til opplading av elektrisk kjøretøy.

Alle kostnader forbundet med DEFA - ladebokser skal dekkes av de seksjonseiere som har slik ladeboks.

Lading av motorkjøretøy skal kun skje fra ladestasjoner montert for dette formålet.

§ 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av
olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget.

Der er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjen eller å bruke vann, kjemikalier eller andre vaskemidler på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget grunnet manglende sluk og oljeutskiller.

§ 11 På- og avlessing

Det er tillatt å parkere utenfor oppmerkede p-plasser i en kort periode ifm. på- og avlessing av bil eller tilhenger. Kjøretøy eller tilhenger skal ikke parkeres til hinder for andre kjøretøy. Eieren skal være lett tilgjengelig slik at kjøretøyet eller tilhengeren kan fjernes ved behov.

§ 12 Tomgangskjøring

Det er strengt forbudt å la kjøretøyet stå på tomgangskjøring i garasjeanlegget. Kjøretøyets motor skal skrus av ved parkering eller stans.

§ 13 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.
Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

Skader, som er forårsaket av eieren av p-plassen, vil bli utbedret for eieren av plassens regning.

§ 14 Borttauing

Ved ulovlig parkering vil styret kunne rekvirere borttauing av kjøretøyet. Eier av kjøretøyet står selv økonomisk ansvarlig for borttauings- og tilleggsavgifter, og evt. skader som måtte oppstå på kjøretøyet ifm. borttauing

§ 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 5 GARASJESAMEIE

Gnr. 379, bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 379 bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 105 parkeringsplasser. Disse er fordelt mellom to seksjoner slik:
Seksjon 1 har 53 parkeringsplasser,
Seksjon 2 har 52 parkeringsplasser.

Sameierne eier en ideell andel av sameiegjenstanden. Det betyr at sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av eiendommen.

En eier av parkeringsplass vil eie og inneha hjemmel til en ideell andel. For eksempel vil én parkeringsplass utgjøre -en eierandel 1/105 i snr. 1-2

§ 3

Formål

Sameiets formål er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som vedlegg 1 følger en tegning over Eiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

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

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5

Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i sameiet (seksjonen) angitt i tinglyst skjøte.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass for hhv. bil, MC eller el-bil fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. vedlegg 1.

Utbygger av prosjektet vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

Salg av sameieandel eller utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

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

Garasjeanlegg P5 har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over garasjeanlegg P3 sin eiendom, for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

3. Valg av styre

4. Valg av revisor

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8

Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger gis hver p-plass 1 stemme (uavhengig av om det er vanlig bilplass, el-bilplass eller MC-plass).

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,

2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiermøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiermøte beslutter noe annet, representeres sameiet av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet v/styret og ikke den enkelte Sameier.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles med lik del på hver p-plass.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Det vil bli montert strømmåler for hver el-bilplass. For disse plassene kreves det inn et á konto (stipulert) beløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære felleskostnader. Forbruket avleses årlig og á-konto beløp avregnes mot faktisk forbruk.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt. 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til eier/beboer av bolig.

4. Sameierne (P5) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

5. Garasjesameiet P5 skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet til garasjesameiet P3, som de har rett til å benytte for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert jf. § 5 niende ledd.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (den ideelle andel i sameiet med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

§ 17

Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

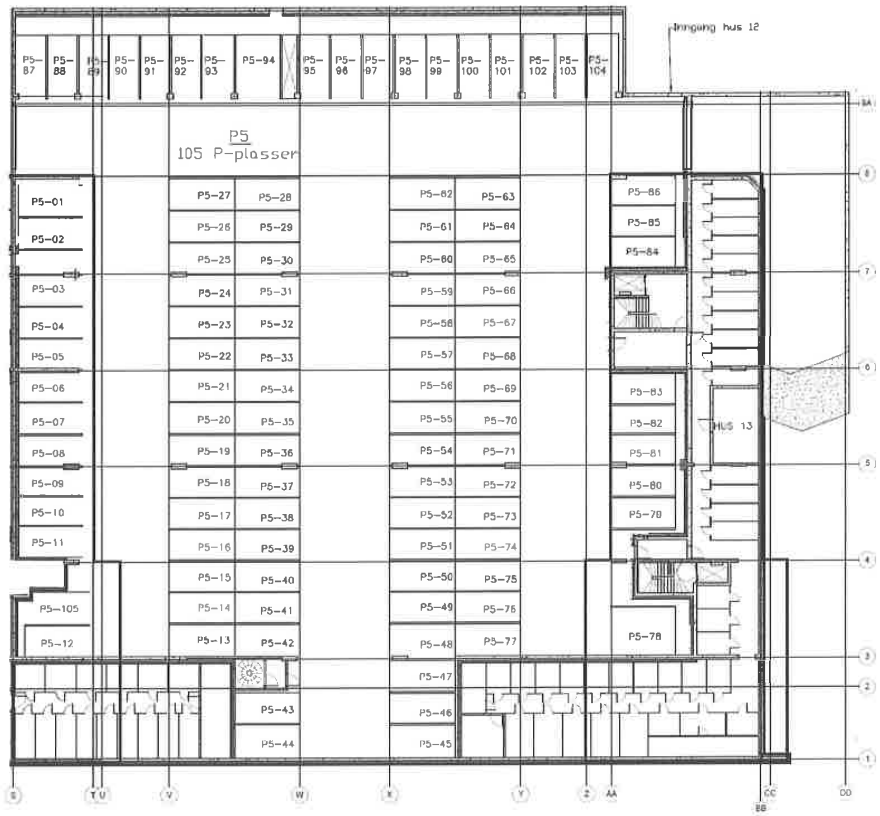
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20

Sameieloven

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

Dato: 25.11.2015



4.2

Vedlegg 1
For garasjeanlegget P5 med gnr/bnr 379/5.

MÅLESTOKK	PROSJEKT NR.		REVISJON
1:200	P.110318		0

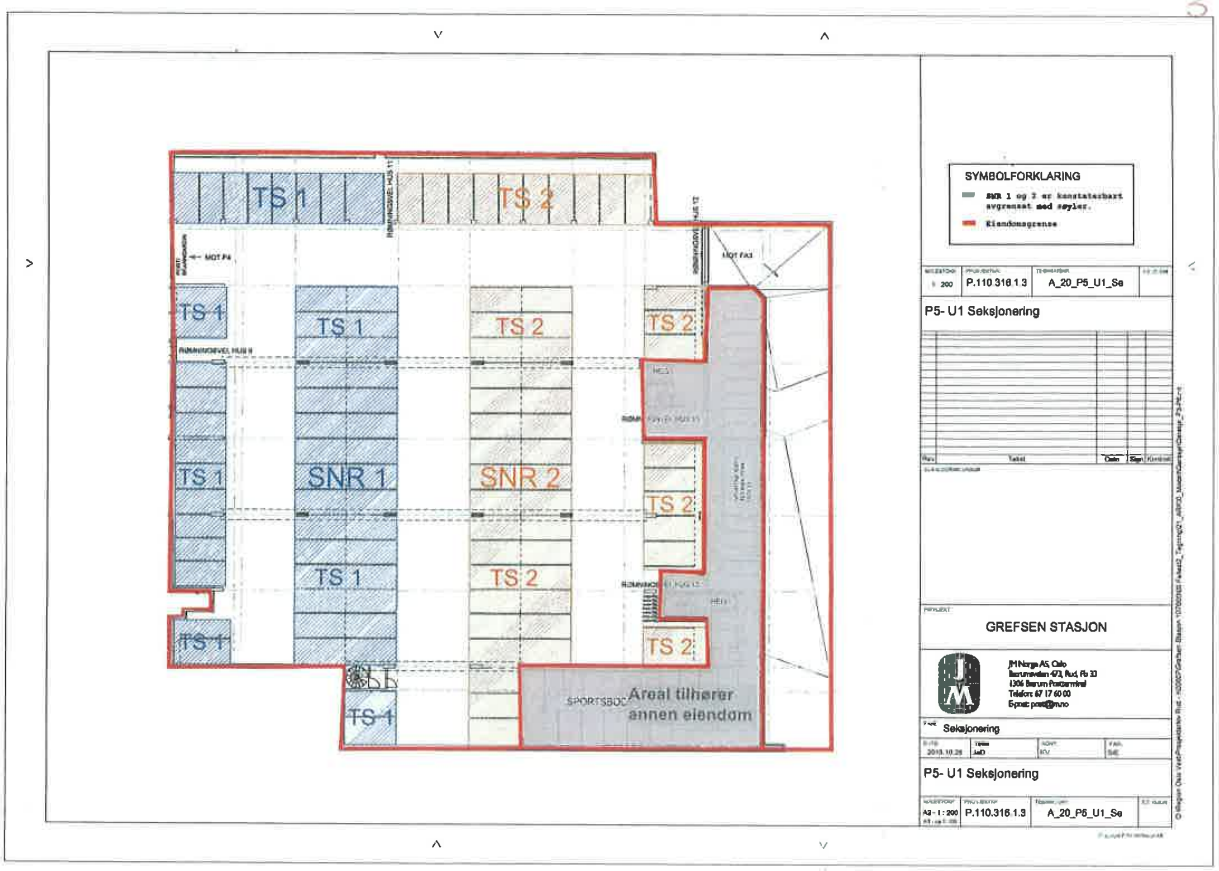
Oversiktsplan garasjeanlegg P5

Grefsen stasjon

JM Norge AS, Oslo
Mustadvei 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

DATO	TEGN	KONT	TRAS
10.03.2015	BV	STR	STR

Oversiktsplan garasjeanlegg P5


TS 1
TS 2
SNR 1
SNR 2
Areal tilhører annen eiendom
SYMBOLFORKLARING
SNR 1 og 2 er konstatert avgrenset med søyler.
Eiendomsgrense
P.110.316.1.3
A_20_P5_U1_Se
P5- U1 Seksjonering
GREFSEN STASJON
JM Norge AS, Oslo
Seksjonering
2019.10.28
P5- U1 Seksjonering

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P5 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

1. Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.
Til å underskrive protokollen ble René Midtbø Landmark valgt.

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
23 plasser avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Regnskapet som viser et overskudd på kr 16.057,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret
Styrehonorar ble fastsatt til kr. 55.000- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

5. Kameraoveråkning
Årsmøtet gav styret fullmakt til å etablere kameraovervåkning.

6. Valg av styremedlemmer
Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Joachim Thorkildsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnhild Neergaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Hanne Rokstad Dalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Taugbøl	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

René Midtbø Landmark

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Forms. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne innkallingen.

Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet. Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **13. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:
LENKE TIL STEMMESKJEMA

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni
Styret

Årsrapport 2024

Tilitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	René Midtbø Landmark	Hans Nordahls Gate 66
Styremedlem	Magnhild Neergaard	Hans Nordahls Gate 54
Styremedlem	Joachim Thorkildsen	Hans Nordahls Gate 68

Regnskap og forvaltning

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført Solibo AS. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid i 2024

Sameiet hadde et helt nytt styre i 2024 og man har brukt mye tid på å sette seg inn i regnskapet, vedlikehold og andre sentrale forhold knyttet til driften av garasjen. Styret har holdt jevnlige styremøter gjennom året og har kommunisert med beboere og interessenter via e-post for å holde dem oppdatert på endringer, vedlikehold og andre viktige hendelser.

Drift av garasjeanlegget **2**
Vedlikehold 2
Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5 **3**
Konklusjon 3
Alternativ løsning – Garasjeforening 3
Forretningsførsel og videre samarbeid 3
Digital løsning ved åpning av garasjeport **4**
Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5 **5**
Oppdatering om ladeanlegget **6**
Endringer i drift og videre arbeid 6
Mål og videre tiltak 6

Vi setter stor pris på det gode samarbeidet med alle eiere i 2024.

Styret i garasjesameiet
May 29, 2025

Drift av garasjeanlegget

Styret har sørget for at garasjeanlegget fungerer som det skal, og at beboere har trygg og effektiv tilgang til parkering og øvrige fasiliteter. Dette omfatter håndtering av tekniske problemer, feilparkeringer, HMS-runder og generell orden. I løpet av året har styret også byttet forretningsfører til Solibo.

Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

- **Branngardinen** ble utsatt for hærverk, og reparasjonen tok lang tid fordi ny bunnskinne måtte spesialbestilles. For å sikre bedre oppfølging og trygghet fremover, byttet vi leverandør og inngikk en ny serviceavtale med Firesafe.
- **Innvendig port til P4/P5** har hatt flere driftsproblemer, og vi valgte å avslutte serviceavtalen da leverandøren ikke kunne tilby tilfredsstillende vedlikehold og oppfølging. Vi tegnet en ny avtale med firmaet som opprinnelig leverte porten, Nassau, ettersom de har bedre tilgang på reservedeler. Slitasjen på porten er høy, og dette vil følges opp videre.
- **Hovedporten** ble skadet etter å ha blitt påkjørt, noe som resulterte i omfattende reparasjonskostnader fordelt på alle garasjesameiene. Utover dette har porten fått service og tilsyn etter behov.
- **Garasjerengjøring** ble gjennomført av vaktmestertjenesten. Siden garasjen mangler sluk, er dette en kostbar prosess som kun utføres hvert andre år.
- **Oppsuging av vann** gjennomføres av vaktmestertjenesten ved behov for å holde garasjen tørr.
- **Søppel og avfall** fjernes jevnlig, men vi oppfordrer alle til å hjelpe til med å holde garasjen ren ved å ikke etterlate avfall. Vi minner samtidig om at det «*ikke er tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i garasjeanlegget eller på parkeringsplassen*», jf. § 8 i ordensreglene. Dette gjelder for eksempel dekk, spylervæske, møbler eller annet utstyr.
- **Kontroll av brannanlegget** er gjennomført som en del av den årlige kontrollen for å sikre at systemet fungerer som det skal.

Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å slå sammen garasjesameiene P4 og P5. I dag er P4 og P5 to ulike garasjesameier, men med felles styre. Styret har i etterkant vært i dialog med Solibo, som ble ny forretningsfører, og vi fikk bistand fra deres advokat til å undersøke mulighetene for en sammenslåing.

Konklusjon

Dessverre lar det seg ikke gjøre å slå sammen P4 og P5 til én eiendom. Utfordringen ligger i at det er ulike eiere med separate sameieandeler i hvert garasjesameie. Dette medfører at sameiene juridisk sett må bestå som separate enheter med hvert sitt styre, regnskap og formelle forpliktelser.

Alternativ løsning – Garasjeforening

En mulig alternativ løsning kunne vært å opprette en garasjeforening som en selskapsrettslig «paraply» over begge garasjesameiene. Dette kunne i teorien forenklet driften og skapt et bedre grunnlag for felles avtaler. Styret mener imidlertid at dette ikke vil være en hensiktsmessig løsning, da det trolig vil føre til økte kostnader og mer administrasjon uten en tydelig økonomisk gevinst.

Forretningsførsel og videre samarbeid

Uavhengig av veien videre har overgangen til Solibo allerede gitt bedre vilkår for sameiene enn tidligere. Vi vil fortsette å samarbeide tett med Solibo for å effektivisere samdrift der det er mulig.

Med OBOS har det vært utfordringer knyttet til oversikt og tydelig kostnadsfordeling mellom sameiene. Overgangen til Solibo gir en mer strukturert regnskapsføring, der føringer og viderefakturering håndteres på en ryddigere måte. Dette sikrer bedre kontroll, mer forutsigbarhet og en tydeligere fordeling av kostnader mellom P4 og P5.

Digital løsning ved åpning av garasjeport

I løpet av 2024 har styret mottatt en rekke henvendelser fra eiere angående problemer med portåpnere til garasjen, særlig ved hovedporten. Flere har opplevd utfordringer med å åpne porten, og i enkelte tilfeller har det vært nødvendig å gå ut av bilen for å få den opp. Dialog med de andre sameiene i garasjeanlegget bekreftet at de også har hatt lignende utfordringer.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å implementere en digital løsning for åpning av garasjeportene i Grefsen Stasjon P4 og P5. Parqio ble foreslått som løsning, og styret har vurdert markedet for alternative leverandører. Det har imidlertid vært utfordrende å finne aktører som tilbyr en like komplett løsning, og styret valgte derfor å gå videre med Parqio.

I dialog med ASSA, leverandøren av hovedporten, ble det også undersøkt muligheter for å forbedre eksisterende portåpnere og radioantenne. Dette ville imidlertid medført betydelige kostnader dersom samtlige eiere måtte bytte ut sine portåpnere. Kostnaden var vesentlig høyere enn etablering av en digital løsning, og styret vurderte derfor at digitalisering var den mest hensiktsmessige veien videre.

Arbeidet har tatt noe tid da det har krevd samarbeid med de andre garasjesameiene, men vi er nå glade for å ha en løsning på plass. Dette gir større fleksibilitet og vil forhåpentligvis bidra til en enklere og mer smidig portåpning for alle eiere.

Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

Det har blitt avdekket at ladeinntekter fra Electric Freeway tidligere har blitt utbetalt til feil garasjesameie. Dette betyr at Grefsen Stasjon P4 har mottatt utbetalingene tilhørende P5, og omvendt. Siden sameiene har ulikt antall ladere og eiere, har dette resultert i en skjev fordeling av inntektene.

Feilen ble ikke oppdaget av tidligere styrer eller tidligere forretningsfører OBOS og ble først identifisert en stund etter at det nåværende styret tiltrådte. Styret mistenker at feilen har oppstått i forbindelse med overgangen fra EV Box til Electric Freeway. Så snart styret fikk oversikt over situasjonen, ble det iverksatt nødvendige tiltak for å sikre at fremtidige utbetalinger blir korrekt fordelt mellom sameiene.

På bakgrunn av dette har styret gått gjennom alle utbetalinger og vedtatt at Grefsen Stasjon P4 har en gjeld på NOK 80 000,00 til Grefsen Stasjon P5, knyttet til feilbetalinger av laderefusjoner i perioden 2023 og 2024.

Underlag gjeld P4

	Beløp		Kommentar
	NOK	111 860,00	Feilbetalt fra Electric Freeway
-	NOK	22 451,00	Faktureringer 50% burde vært 41%
-	NOK	9 409,00	Reduksjon
Sum	NOK	80 000,00	***Total gjeld***

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie

Orgnr: 917 207 674

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**330 267**	**303 169**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	16 057	27 098
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**16 057**	**27 098**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**346 324**	**330 267**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	409 038	392 845
Kortsiktig gjeld	62 714	62 578
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**346 324**	**330 267**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		351 060	353 700	354 000	424 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	371 222	224 161	150 000	244 490
SUM DRIFTSINNTEKTER		**722 282**	**577 861**	**504 000**	**668 690**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 755	7 755	7 755	7 755
Styrehonorar	4	55 000	55 000	55 000	55 000
Forsikring		42 229	39 468	43 000	47 000
Forretningsførsel	5	63 895	57 055	59 000	40 000
Energi/fyring		160 233	177 225	140 000	150 000
Vedlikehold	6	269 683	187 079	160 000	175 000
Vaktmestertjenester		72 922	0	0	56 000
Andre driftskostnader	7	43 176	34 683	53 000	35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**714 893**	**558 265**	**517 755**	**565 755**
DRIFTSRESULTAT		**7 389**	**19 596**	**-13 755**	**102 935**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 909	7 502	0	0
Finanskostnader		240	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-8 668**	**-7 502**	**0**	**0**
Resultat		**16 057**	**27 098**	**-13 755**	**102 935**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	16 057	27 098		
SUM DISPONERING		**16 057**	**27 098**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		89 284	0
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	40 470	25 608
Andre kortsiktige fordringer	**10**	80 000	2 849
Bankinnskudd		199 284	364 388
SUM OMLØPSMIDLER		**409 038**	**392 845**
SUM EIENDELER		**409 038**	**392 845**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	346 324	330 267
SUM EGENKAPITAL		**346 324**	**330 267**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 135	52 953
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 625
Annen påløpt kostnad		13 579	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**62 714**	**62 578**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**409 038**	**392 845**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	81 174
Nøkler/portåpnere	8 700
Annen inntekt	281 348
Sum annen driftsrelatert inntekt	**371 222**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 755.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 55 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	59 995
Sum forretningsførsel	**63 895**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	94 551
Vedlikehold elektro	94 532
Vedlikehold brannsikring	52 523
Vedlikehold parkering/garasje	28 077
Sum vedlikehold	**269 683**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 637
Driftsmaterialer	747
Konsulenthonorar	13 229
Vakthold	20 739
Annen kontorkostnad	1 677
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 242
Annen kostnad	1 906
Sum andre driftskostnader	**43 176**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	330 267
Overført til/fra egenkapital	16 057
Opptjent egenkapital 31.12	**346 324**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	23 499
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 971
Sum forskuddsbetalte kostnader	**40 470**

NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring på P4, feilbetalinger fra Electric Freeway	80 000
Sum andre kortsiktige fordringer	**80 000**

Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

§ 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåkingen skal skje i henhold til gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forplikter seg til enhver tid til å benytte den minst inngripende formen for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

Kameraovervåking av garasjeanlegget
Det siste året har vi sett økende problemer med hærverk på garasjeportene og branngardinene. Hovedporten ble i høst påkjørt og ødelagt, noe som medførte store reparasjonskostnader. Det har vært innbrudd i flere biler, hvor tyvene også har stjålet portåpnere for uhindret tilgang til garasjen. I tillegg observerer vi at uvedkommende benytter garasjen som inngang for å bryte seg inn i boder og andre fellesområder tilknyttet blokkene.

Med etableringen av Parqio er det nå lagt til rette for kameraovervåking, men denne funksjonaliteten er per i dag ikke aktivert. Styret ønsker derfor at sameiermøtet godkjenner aktivering av overvåking på kameraene som er montert i tilknytning til skiltgjenkjenningen. Til å begynne med vil overvåkingen fokusere på garasjeportene, men ved behov ønsker styret mulighet til å utvide dekningen til flere områder i garasjeanlegget.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

All bruk av kameraene vil skje i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

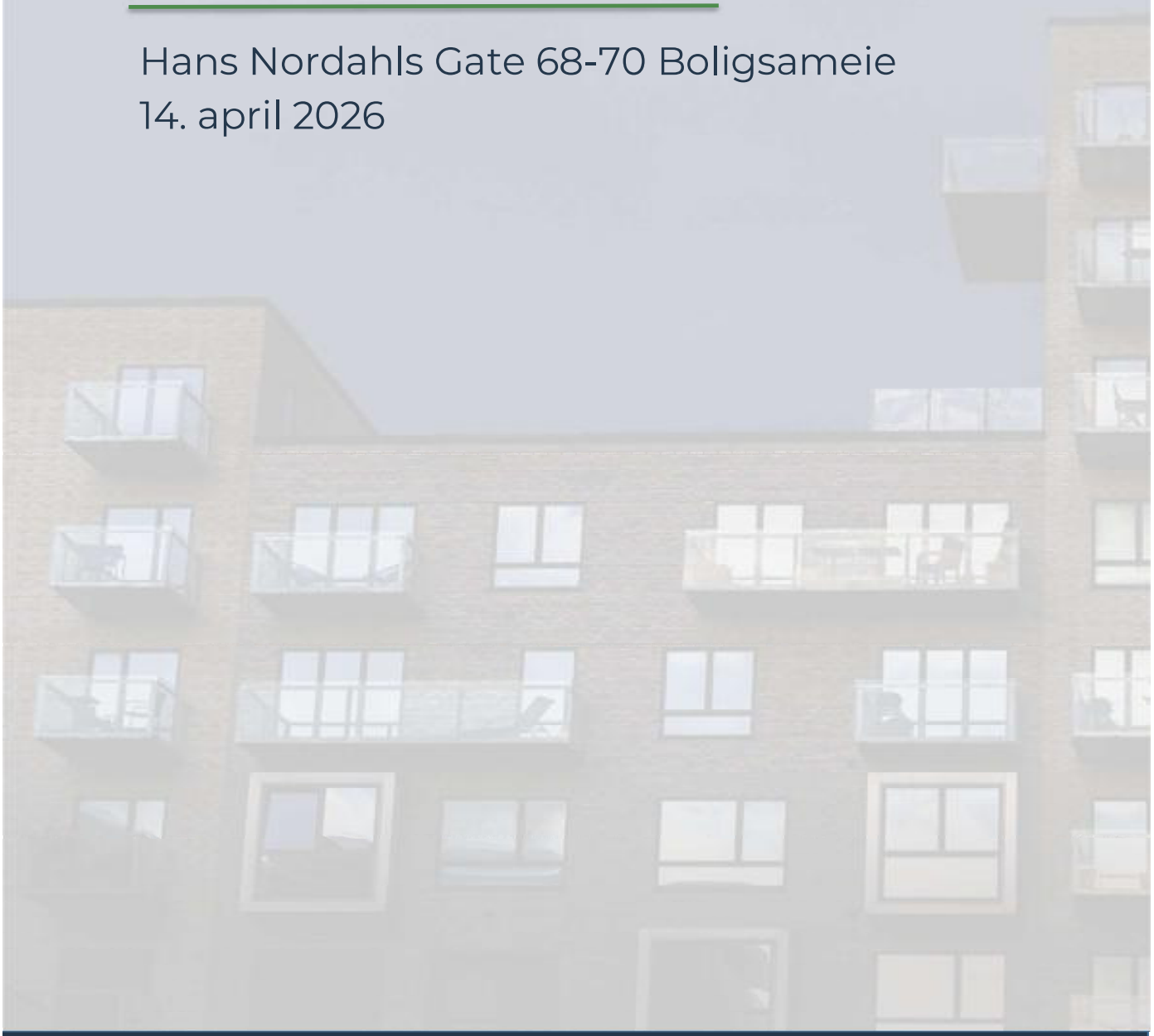
Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av fellesarealer i garasjeanlegget for å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk, i samsvar med gjeldende lover og datatilsynets retningslinjer.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie
14. april 2026



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.*»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **14. april 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Haraldsheim, møterom «Utsikten»**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
30. mars 2026
Styret

Vedlegg til sak 1 og 2

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

ÅRSRAPPORT 2025

Styret har bestått av:

Styreleder: Daniel Ingebrigtsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem: Torstein Sjulstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem: Øistein Gjølberg Karlsen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem: Glenn Olaussen	valgt for 2 år i 2024

Styrets arbeid i perioden mai 2025 til mai 2026

Styret har hatt 7 ordinære styremøter og et regnskapsmøte i 2025-2026.

HMS-arbeid

- Styret har jobbet etter Solibo sin HMS-modul
- Styret har gått kontrollrunder i hele bygget inklusiv kjeller
- Brannvarsling, tekniske anlegg og heiser har blitt kontrollert av Kone og Caverion.

Kontrakter og avtaler

- Styret avsluttet kontrakt med forrige rengjøringsfirma i starten av 2025, og har brukt Østlandske rengjøring siden da. På tross av noen oppstartsproblemer er styrets vurdering at renholdet har fungert passende bra.
- Styret vurderer fortløpende gjeldende avtaler sameiet har for å sørge for at disse er konkurransedyktige.
- Styret har inngått avtale om Norgespris for sameiets strømutgifter.

Økonomi

- Det har vært et krevende år økonomisk som følge av høy prisstigning. Styret forventer at prisstigningen vil fortsette i en periode fremover grunnet verdenssituasjonen og varslede prisøkninger på vann- og avløp fra Oslo kommune.
- Styret har fulgt opp budsjett og regnskap kontinuerlig i perioden. Regnskapet har vært utfordrende mot slutten av 2025 som følge av uventede kostnader som skyldes manglende viderefakturering fra nabosameiet av vann- og avløp gjennom hele 2024 og 2025. Ettersom det var budsjettert med slike utgifter og avsetningene ikke var brukt til andre kostnader og vedlikehold, har det ikke vært behov for å ta opp lån eller ta av oppsparte midler for å dekke kostnadene.
- Sameiets vann- og avløp, samt fjernvarmesystem deles med et nabosameiene. I den forbindelse har vi og nabosameiet spleiset på en utbedring av teknisk rom for fjernvarme. Dette var nødvendig for å sikre fjernvarmeanlegget mot korrosjon og å få fjernet mange små fremmedlegemer som ga slitasje innvendig i rørsystemet.
- Det er knyttet usikkerhet til hvordan kostnadsnivået slår ut for 2026 ettersom fjernvarme og strømkostnader forventes å gå ned grunnet bestilt Norgespris. Samtidig ser vi at det er varslet større økninger i kostnader til vann- og avløp, samt generell prisvekst i samfunnet. Styret vil derfor kun prioritere nødvendige vedlikeholdskostnader i kommende periode.
- Regnskapet ble avsluttet i 2025 med et årsresultat på 35 863 kr, og av dette var 56 000 kr finansinntekter.
- Styret vurderer økonomien i sameiet som relativt god, men det er kostnadsøkninger på omtrent alle avtaler vi har inngått.

© Veidekke

Vedlikehold

- Som beboerne ble gjort kjent med i fjorårets årsrapport er det oppdaget en lekkasje inn til kjeller og garasje. I den forbindelse bestilte styret i 2025 oppgraving av uteområdene til en av seksjonene, og foretok lekkasjesøk langs hele fasaden og rundt inngangspartiet til nr. 70. På tross av flere tiltak har det vist seg vanskelig å identifisere hvor vannet kommer inn i bygningsmassen. Lekkasjesøk med farge tilsier at lekkasjepunktet trolig er til venstre for inngangspartiet i nr. 70 under hageslangen, potensielt langs fasaden til seksjonen til venstre for inngangsdøren. Fargesøk i gravegropen til høyre for inngangspartiet viste at lekkasjen ikke kom derfra likevel, slik først antatt. Styret vil i 2026 ha utbedring av denne lekkasjen som et prioritert vedlikehold, og vil gjøre undersøkelser for å se hvordan dette kan utbedres på rimeligste måte for sameiet, og med minst mulig ulempe for beboerne.
- Styret planlegger noen mindre vedlikeholdsoppgaver i 2026, herunder innvendig rør- og radiatorsjekk, rens av ventilasjonssystemene, samt en vask av fasadene for å fjerne grønske og motvirke mosevekst. Dette er vurdert som nødvendig av hensyn til langsiktig vedlikehold av rørsystemene, for å sikre godt inneklima, og for å sørge for at fasadene våre ikke får frostskader / sprekker som følge av mosevekst.
- Styret gjorde i fjor en vurdering av teknisk status på blokken og fikk utarbeidet en vedlikeholdsplan og budsjett for den kommende 10-årsperioden. Løpende vedlikehold er vurdert til å koste ca. 1 million kroner over den kommende 10-årsperioden. Styret har avsatt budsjett som forsøksvis skal hensynta kommende vedlikehold uten at det blir nødvendig å ta opp lån.
- Styret har rammeavtale med bl.a. Caverion som gjør fortløpende inspeksjoner av tekniske anlegg. Det har i denne sammenheng vært behov i 2025 for utskiftning av slitasjedeler og utskiftning av f.eks. en brannslange i kjeller.

Diverse

- Styret vurderer fortsatt om det bør installeres målere for vann og varmtvann i den enkelte leilighet for å øke bevisstheten rundt kostnadene knyttet til dette. I dag er kostnader både for vann og varmtvann i den enkelte leilighet kamuflert i husleien / felleskostnadene til den enkelte seksjon.
- Det vil avholdes en dugnad på vårparten i 2026 som vanlig.

Godtgjørelse til styret

- Styret har i budsjettet foreslått et styrehonorar på kr 60 000 for perioden som har vært. Styret fordeler selv honoraret internt.

Valg av tillitsvalgte

- Det ble valgt inn ny styreleder fra mai 2025 for en periode på 2 år.
- Et styremedlem og et varamedlem er på valg.

© Veidekke

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

Orgnr: 916 347 839

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 168 276**	**1 103 712**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	35 863	72 595
Andel egenkapital i fellesanlegg	-13 755	0
Endring av egenkapital	-345 208	-8 032
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-323 100**	**64 563**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 176**	**1 168 276**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 461 441	1 508 698
Kortsiktig gjeld	616 265	340 422
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**845 176**	**1 168 276**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 876 038	1 721 082	1 849 011	1 924 536
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 876 038**	**1 721 082**	**1 849 011**	**1 924 536**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	8 460	8 460	9 000	8 500
Styrehonorar	**4**	60 000	60 000	60 000	60 000
Forsikring bygninger		89 473	80 740	91 000	98 400
Forretningsførsel		50 366	95 043	50 220	52 500
Revisjon		7 875	6 412	10 000	8 500
Vann og avløp	**5**	126 731	276 553	359 000	393 856
Energi/fyring	**6**	394 658	257 653	430 000	310 000
Kabel-TV/internett		224 856	187 354	200 000	235 200
Kostnader Velforeningen	**7**	123 045	159 679	150 000	150 000
Drift og vedlikehold	**8**	584 136	385 365	315 000	239 368
Vaktmestertjenester		36 984	46 600	44 000	38 700
Renhold		50 094	51 149	62 000	54 900
Andre driftskostnader	**9**	139 498	58 083	42 680	87 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 896 176**	**1 673 090**	**1 822 900**	**1 737 724**
DRIFTSRESULTAT		**-20 138**	**47 992**	**26 111**	**186 812**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		56 000	24 626	0	10 200
Finanskostnader		0	23	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-56 000**	**-24 603**	**0**	**-10 200**
Resultat		**35 863**	**72 595**	**26 111**	**197 012**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**10**	35 863	72 595		
SUM DISPONERING		**35 863**	**72 595**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	**11**	68 681	54 926
SUM ANLEGGSMIDLER		**68 681**	**54 926**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 455	18 866
Forskuddsbetalte kostnader	**12**	176 039	162 082
Bankinnskudd		1 289 857	1 327 750
SUM OMLØPSMIDLER		**1 461 441**	**1 508 698**
SUM EIENDELER		**1 530 122**	**1 563 624**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	913 857	1 223 202
SUM EGENKAPITAL		**913 857**	**1 223 202**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		464 299	219 429
Annen kortsiktig gjeld	**13**	151 966	120 994
SUM KORTSIKTIG GJELD		**616 265**	**340 422**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 530 122**	**1 563 624**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	1 651 182
Kabel-TV/Internett	224 856
Sum innkrevde felleskostnader	**1 876 038**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - VANN OG AVLØP

Avregning vann og avløp 2024 kom i 2025 og har dermed redusert kostnadene med 276 552,88

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Strøm fellesområder	77 218
Fjernvarme	317 440
Sum Energi/Fyring	**394 658**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Velforeningen	123 045
Sum kostnad sameiet	**123 045**

NOTE 8 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold bygninger	273 428
Drift og vedlikehold VVS	82 377
Drift og vedlikehold elektro	3 645
Drift og vedlikehold utvendig	18 840
Drift og vedlikehold heis	64 406
Drift og vedlikehold brannsikring	57 552
Drift og vedlikehold ventilasjon	83 889
Sum drift og vedlikehold	**584 136**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 293
Sommervedlikehold	12 607
Vintervedlikehold (Snøryding)	15 832
Driftsmaterialer	460
Konsulenthonorar	76 306
Vakthold	13 150
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 589
Sosiale kostnader	2 190
Annen kostnad	14 070
Sum andre driftskostnader	**139 498**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 223 202
Korreksjon av feil i tidligere årsregnskap	-345 208
Overført til/fra egenkapital	35 863
Opptjent egenkapital 31.12	**913 857**

Kostnaden knyttet til vann og avløp for 2024 ble først fakturert i 2025
Da kostnaden gjelder tidligere år, er den ført direkte mot egenkapital

NOTE 11 - ANLEGGSMIDLER

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

			2025	2024
ANLEGGSMIDLER				
Andel egenkapital i fellesanlegg				54 926
Avregning EK HNG 68-82 utomhussameie	227 724	68 681		0
Justert andel EK i fellesanlegg			13 755	
Sum andel egenkapital i fellesanlegg			**68 681**	**54 926**

Selskapet eier (2984/9895) 30,16 % av Hans Nordahlsgate 68-82 Utom. (HNG 68-82 Ute.).
Sameiet andel av HNG68-82 ute. annen EK var (30,16% av kr 227 724) pr. 31.12.24.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 7 403.
Selskapets andel i Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	91 598
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	57 564
Andre forskuddsbetalte kostnader	26 877
Sum forskuddsbetalte kostnader	**176 039**

NOTE 13 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	36 861
Annen kortsiktig gjeld	115 105
Sum annen kortsiktig gjeld	**151 966**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 68-70 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 68-70 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
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: UMEUO-EA4SP-PFS8U-TT8XX-IIZUB-TVHY6

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-24 18:50:27 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UMEUO-EA4SP-PFS8U-TTBXX-IIZUB-TVHY6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025
Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

Avstemming Microsoft Forms
Stemmegiving: 20.mai til og med 1. juni kl 23.30

Link til stemmeskjema

SAKSLISTE:

1. **KONSTITUERING**
   - **1.1.** Valg av møteleder
   - **1.2.** Valg av protokollfører og protokollvitne
   - **1.3.** Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
   - **1.4.** Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
   Styrets årsrapport tas til orientering.

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
   Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo 20. mai 2025

Styret i Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

ÅRSRAPPORT 2024

Styret har bestått av:

Styreleder:	Marit Sundland	valgt for 2 år i 2023
Styremedlem:	Torstein Sjulstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Øistein Gjølberg Karlsen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Tove Lundvold Stende	valgt for 2 år i 2023

Styrets arbeid i perioden mai 2024 til mai 2025

Styret har hatt 10 ordinære styremøter og et regnskapsmøte i 2024-25.

HMS

- Styret har jobbet etter HMS-modulen til OBOS fram til årsskiftet og Solibo sin modul fra til nå.
- Styret har gått kontrollrunder i hele bygget inklusiv kjeller
- På disse rundene har blant annet en lekkasje inn til kjeller blitt avdekket

Kontrakter og avtaler

- Styret har avsluttet kontrakten med forrige leverandør av renhold pga misnøye med kvalitet på leverte tjenester. Vi har inngått avtale med Østlandske rengjøring som overtar ansvaret for renhold fram over.
- Styret byttet også forretningsfører fra OBOS til Solibo i desember 2024. Det har vært noen innkjøringsproblemer men alt i alt opplever styret at man får mer for medlemskapet hos Solibo enn hos OBOS
- Styret vurderer fortløpende gjeldende avtaler sameiet har for å sørge for at disse er konkurransedyktige

Økonomi

- Det har vært et krevende år økonomisk som følge av høy prisstigning. Mange av våre leverandører har justert prisene noe som har ført til at styret har sett seg nødt til øke felleskostnadene med 8% for inneværende år. I tillegg fikk vi en prisregulering fra Telenor på kr 75 pr leilighet i mars i år

- Styret har for øvrig fulgt opp budsjett og regnskap kontinuerlig perioden.
- Regnskapet (det vises til særskilt årsmøte agenda punkt om regnskap) ble avsluttet i 2024 med et årsresultat på kr. 75.529,-. Av dette er 24.626,- finansinntekter.
- Økonomien er fortsatt relativt god, men vi som ellers i samfunnet har erfart kostnadsøkning stort sett i alle avtaler.
- Det er knyttet usikkerhet til kostnadene ifm lekkasje til kjeller. Dette kan få konsekvenser for sameiets økonomi. Det er derfor usikkerhet knyttet til utviklingen i felleskostnadene (se nærmere omtale av dette under).

Vedlikehold

- Som beskrevet over er det en lekkasje inn til kjeller og garasje som med stor grad av sannsynlighet skyldes dårlig drenering og membraner langs vegg i nummer 70. Vi er i dialog med JM (entreprenør) om ansvar for utbedring av disse skadene. Styret bruker OPAK som byggfaglig rådgiver i denne saken som støtte mot JM. Ansvar er ikke avklart når årsmøtet avholdes dette kan få konsekvenser for sameiene i HNG 68-70 og garasjen (P4/P5).
- Styret har også fått gjennomført en vurdering av teknisk status på blokken, utarbeidet en vedlikeholdsplan og et budsjett for den kommende 10 årsperioden (informasjon om dette er sendt ut til sameierne i tidligere nyhetsbrev). Det er skissert et vedlikeholdsbehov på en drøy million over 10 år for å opprettholde teknisk standard på bygget. Dette dekker ikke eventuelle kostander knyttet til den omtalte lekkasjen til kjeller.
- Vi har hatt to viftehavarier på ventilasjonsanlegget pga slitasje og utløpt levetid. Dette har vært kostbare reparasjoner, men ikke uventet tatt i betraktning at bygget snart er 10 år
- Serviceavtale med KONE er utvidet på heisene

Diverse

- Styret har vurdert installasjon av solcellepanel på taket i HNG 68/70, men med dagens støtteordninger er tilbakebetalingstiden altfor lang til at det er aktuelt på det nåværende tidspunkt.
- Styret vil vurdere om det bør installeres målere for vann og varmtvann i den enkelte leilighet for å øke bevisstheten om kostnadene knyttet til bruk av vann/varmtvann. I dag er kostnader både for vann og varmtvann (både for oppvarming og generell bruk) kamuflert i husleien til den enkelte (ikke spesifisert fordi vi kun har informasjon om totalforbruket for sameiet).
- Det har vært avholdt ett informasjonsmøte for sameierne
- Det har vært arrangert en dugnad på uteområdene med stort oppmøte

ÅRSREGNSKAP 2024, se eget vedlegg

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret har i budsjettet foreslått et styrehonorar på kr 60.000,- for perioden som har vært. Styret fordeler selv honoraret internt.

VALG AV TILLITSVALGTE.

Styreleder og et varamedlem er på valg

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie

Orgnr: 916 347 839

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 103 712**	**978 194**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	72 596	115 848
Endring av egenkapital	-8 032	9 669
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**64 564**	**125 517**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 168 276**	**1 103 712**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 508 698	1 350 101
Kortsiktig gjeld	340 422	246 389
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 168 276**	**1 103 712**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 721 082	1 720 872	1 721 000	1 849 011
Annen driftsrelatert inntekt		0	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 721 082**	**1 720 872**	**1 721 000**	**1 849 011**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	8 460	8 460	9 000	9 000
Styrehonorar	4	60 000	60 000	60 000	60 000
Forsikring		80 740	69 484	76 000	91 000
Forretningsførsel	5	95 042	94 778	100 000	50 220
Revisjon		6 412	9 928	8 000	10 000
Kommunale avgifter		276 553	277 559	276 000	359 000
Energi/fyring	6	257 653	388 597	430 000	430 000
Kabel-TV/internett		187 354	188 580	192 000	200 000
Kostnader sameie	7	159 679	91 189	62 000	0
Vedlikehold	8	385 365	217 387	210 000	323 000
Vaktmestertjenester	9	46 600	0	0	44 000
Renhold	10	51 149	0	0	62 000
Andre driftskostnader	11	58 083	216 666	277 000	184 680
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 673 089**	**1 622 627**	**1 700 000**	**1 822 900**
DRIFTSRESULTAT		**47 993**	**98 245**	**21 000**	**26 111**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	24 626	17 603	0	0
Finanskostnader	13	23	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-24 603**	**-17 603**	**0**	**0**
Resultat		**72 596**	**115 848**	**21 000**	**26 111**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	16	72 596	115 848		
SUM DISPONERING		**72 596**	**115 848**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	**14**	54 926	46 895
SUM ANLEGGSMIDLER		**54 926**	**46 895**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	**15**	18 866	-23 357
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	162 082	49 790
Bankinnskudd		1 327 750	1 323 668
SUM OMLØPSMIDLER		**1 508 698**	**1 350 101**
SUM EIENDELER		**1 563 624**	**1 396 996**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**16**	1 223 203	1 150 607
SUM EGENKAPITAL		**1 223 203**	**1 150 607**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		219 429	131 389
Annen påløpt kostnad		5 889	0
Annen kortsiktig gjeld	**17**	115 105	115 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**340 422**	**246 389**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 563 624**	**1 396 996**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Boligselskapets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	1 528 842
Kabel-TV/Internett	192 240
Sum innkrevde felleskostnader	**1 721 082**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 8 460.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 60 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	91 142
Sum forretningsførsel	**95 042**

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	63 230
Fjernvarme	194 423
Sum energi/fyring	**257 653**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	**159 679**

Kontingenter - budsjettert under ¨andre driftskostnader¨ i 2025.

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	5 812
Vedlikehold VVS	44 043
Vedlikehold elektro	2 888
Drift/vedlikehold heis	82 879
Vedlikehold parkering/garasje	30 463
Serviceavtale brannsikring	47 487
Drift og vedlikehold ventilasjon	171 794
Sum vedlikehold	**385 365**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	46 600
Sum vaktmestertjenester	**46 600**

Vaktmestertjenester - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	51 149
Sum renhold	**51 149**

Renhold - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 300
Snøbrøyting/gressklipping	30 821
Nøkler og låser	8 161
Konsulenthonorar	2 915
Vakthold	10 298
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 589
Sum andre driftskostnader	**58 083**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	24 626
Sum finansinntekter	**24 626**

NOTE 13 - FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	23
Sum finanskostader	**23**

NOTE 14 - ANLEGGSMIDLER

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

			2024	2023
ANLEGGSMIDLER				
Andel egenkapital i fellesanlegg				46 895
Avregning EK HNG 68-82 utomhussameie	182 115	54 926		0
Justert andel EK i fellesanlegg			8 031	
Sum andel egenkapital i fellesanlegg			**54 926**	**46 895**

Selskapet eier (2984/9895) 30,16 % av Hans Nordahlsgate 68-82 Utomhussameie (HNG 68-82 Ute.).
Hans Nordahls Gate 68-70 andel av HNG68-82 ute. annen EK var (30,16% av kr 182 115) pr. 31.12.23.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret
refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 9 109.
Selskapets andel i Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten
"andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussameie er inntatt i
resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	89 473
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	49 464
Andre forskuddsbetalte kostnader	23 145
Sum forskuddsbetalte kostnader	**162 082**

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett i 2023.

NOTE 16 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 150 607
Overført til/fra egenkapital	72 596
Opptjent egenkapital 31.12	**1 223 203**

NOTE 17 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader vann-og avløp 2017/faktura ikke mottatt	115 000
Gebyrer	105
Sum annen kortsiktig gjeld	**115 105**

Deltakere

MARIT SUNDLAND Norge

Signert med Norsk BankID

30-04-2025 07:24:36 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marit Sundland
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-296131

Marit Sundland
marit.sundland@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.173.75

TORSTEIN SJULSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

05-05-2025 19:49:30 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Torstein Sjulstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2473170

Torstein Sjulstad
torsjulstad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.88.237.156

ØISTEIN GJØLBERG KARLSEN Norge

Signert med Norsk BankID

04-05-2025 19:26:30 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Øistein Gjølberg Karlsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1237239

Øistein Gjølberg Karlsen
ogjoka@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 104.28.105.25

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie, org. nr. 916 347 839

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. (Endret på årsmøte 18. april og årsmøte 30.03.2021).

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.10.2015

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 119 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong
- Terrasse
- Bod

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

(4) Hans Nordahls Gate 68 – 70 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A3, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A3. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 68 - 70 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

(5) Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening.
Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Renovasjon
Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

(7) Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameierbrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

(6) Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a».

g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 68-70 BOLIGSAMEIE

Avholdt som avstemming FORMS, stemmefrist 1.6.2025

1. Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Marit Sundland valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
5 seksjonseiere avgav stemmer

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024
Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024
Regnskapet som viser et underskudd på kr 72.596,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret
Styrehonorar ble fastsatt til kr. 60.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Valg av styremedlemmer
Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Daniel Bendiksen Ingebrigtsen	valgt for 2 år i 2025
Styremedlem:	Torstein Sjulstad	valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Øistein Gjølberg Karlsen	valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Glenn Håvard Olaussen	valgt for 2 år i 2025

Styreleder ble valgt særskilt.

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 1.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Marit Sundland

Ordensregler for Boligsameiet Hans Nordahls gate 68-70 – Grefsen Stasjon

§1 – Formål

Ordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og skal sikre trivsel og trygghet for beboere og brukere av seksjonene i sameiet, samt bidra til et velfungerende og godt bomiljø. Ordensreglene inneholder regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendige tap, skader og utgifter.

Ordensreglene er grunnlaget for regulering av forhold som kan være til sjenanse eller til belastning for andre.

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem tas forholdet opp med sameiets styre. Se §2 – Ansvar.

§2 – Ansvar

Seksjonseier plikter å følge ordensreglene og er ansvarlig for at ordensreglene overholdes av alle i husstanden, inkludert leietakere og andre som gis adgang til boligen og fellesarealene.

Vesentlige brudd på ordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor boligsameiet. Som vesentlige brudd regnes bl.a. utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig sjenanse eller ulempe for andre. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

§3 – Ro

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leiligheter og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre.

Naboer skal varsles på forhånd når det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan være til sjenanse for naboene. Et nabovarsel gir dog ingen rettighet til å fravike fra reglene om ro og hensynet til øvrige beboere.

Hamring, boring og annet støyende arbeid må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for andre beboere og naboer. Slikt arbeid er kun tillatt utført på ukedager mellom kl 09.00 og kl 21.00.

Støyende arbeid er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Oppussing og lignende arbeid som vil vare i én uke eller lenger og som medfører støyplager eller ulemper for andre i sameiet, utover det som er påregnelig, skal varsles skriftlig til styret - som da vil gi nabovarsel til alle seksjonseiere.

Det skal ellers være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager.

§4 – Bruk av balkonger og forhager

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og forhager så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy, tepper o.l., eller henge klesvask over rekkverket.

Det er ikke tillatt å henge balkong-/blomsterkasser eller lignende på utsiden av balkongrekkverket.

Det er ikke tillatt å røyke på balkonger mellom kl 23:00 og kl 07:00 – dette gjelder alle årets dager.

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkonger.

Ved grilling kan det brukes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill eller bålpanne er ikke tillatt brukt på balkongene. Det må tas særskilt hensyn til naboene under grilling.

§5 – Dyrehold

Dyrehold er generelt tillatt, men kun såfremt dette ikke er til belastning eller sjenanse for beboere og naboer. Ved innflytting eller ved senere anskaffelse av husdyr skal styret varsles skriftlig om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som f. eks. oppskraping av dører, karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.m.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager på at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, støy etc., eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren oppnås.

I tvilstilfeller avgjør styret (etter forhandling med partene) hvorvidt en skriftlig klage er berettiget.

§6 – Fasadeendringer og tekniske innretninger

All fasadeendring må på forhånd skriftlig søkes styret for eventuell godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendig lysarmatur til den enkelte seksjon, utvendige varmelamper, utvendig permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer i form av markiser, persienner, screens o.l., montasje av gjerder, stolper o.l., samt andre mindre permanente installasjoner som grunnet sitt bruk eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet og ivaretakelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen vil kreve en godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er seksjonseier selv ansvarlig for å søke kommunen om dette.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Varmepumpe, parabolantenne, flaggstang, stige/ trapp - og andre lignende innretninger.
- Installasjoner oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS:

Rammeverk (rammer/skinner/kasse) må festes direkte på de sorte vinduskarmene (ikke på vegg), og farge skal være sort (RAL 9005).

Screen-duk skal være ensfarget, i en av følgende fargealternativer:

A: Sort (f.eks. Serge 600-010010, Soltis 92-2053 eller 96-8450)

B: Lys grå (f.eks. Serge 600-002007, Soltis 92-2171 eller 96-2171).

MARKISER:

Markise er tillatt i alle etasjer og må monteres på underside av overbygg / veranda- / balkongtak.

Farge på rammer/skinner/boks/kasse skal være lys grå (RAL 9006).

Markiseduk skal ha rett (eller ingen) frontkappe og være ensfarget lys grå, Sandatex 986/727 eller Sandatex 79.

MARKISER (fortsettelse):

For endeleiligheter i 6. etasje (=> leilighet H0602 og H0603 i Hans Nordahls gate 70) gjelder dog følgende:

Farge på rammer/skinner/boks/kasse skal være sort (RAL 9005).

Markiseduk skal ha rett (eller ingen) frontkappe og være ensfarget beige Sandatex 986/151, eller sort Sandatex 24.

Sameiere kan søke styret om tillatelse til å montere uttrekkbar levegg, men må da oppgi tilstrekkelige opplysninger, slik at styret har et godt nok vurderingsgrunnlag.

Øvrig permanent solskjerming eller vindskjerming er ikke tillatt.

§7 – Navneskilting

Ved endring av navn eller ved nye beboere i leilighetene skal skilt til postkassen følge sameiets utformingsmal, og bestilles av styret.

Endring av navn eller nye navn på beboeroversikten ved ringeklokketablå varsles til styret, som da vil oppdatere denne.

§8 – Utleie

Seksjonseier plikter å melde skriftlig til styret om utleie av seksjonen (leiligheten).
Seksjons- eller leilighetsnummer, samt fullt navn på alle leieboere skal da oppgis.

Et omkostningsgebyr pålydende kr 950,- vil bli fakturert seksjonseier ved utleie, men også ved endring av leieboere.

§9 – Avfallshåndtering

Avfallsbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres og må kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfalls-beholderne.

Det er ikke tillatt å hensette avfallsposer o.l. i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør i trappeoppgang.

Det er ikke tillatt å hensette gjenstander (f.eks. møbler o.l.), pappesker, emballasje, avfall etc i noen av sameiets fellesarealer.

Sigaretter, sneiper, snus o.l. må ikke under noen omstendighet kastes fra vinduer og balkonger eller kastes i noen av sameiets fellesarealer.

§10 – Fellesarealer

Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealene som kan være til hinder for rengjøring eller ferdsel. Oppgangene skal holdes fri for private eiendeler. Ski, kjelker, sportsutstyr, stiger, byggematerialer, sko, klær, avfallsposer o.l. skal oppbevares inne i egen leilighet eller bod, eller i fellesrom avsatt til slikt bruk.

Barnevogner, rullatorer o.l. i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer slik at de er til hinder for rømning, rengjøring eller daglig ferdsel for andre beboere og brukere. Et eget fellesareal i kjelleren er avsatt til barnevogner.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute i fellesareal eller i fellesrom i kjeller avsatt til nettopp dette.

Vindusposter og trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting og risting av sengeklær, tepper o.l.

All montering av utstyr som berører bygningens fasader, slik som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper o.l., må på forhånd godkjennes av styret. Se §6. Dette gjelder også montering av utstyr i fellesarealer.

Inngangsdører til trappeoppganger, dører til kjellere, parkeringshus og fellesarealer skal alltid være låst.

§11 – Erstatningsansvar

Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordens-reglene eller annen mangel på aktsomhet. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den eller de som har forårsaket skaden.

Ved skader oppstått i leiligheten eller i fellesarealet som kan lastes seksjonseieren, skal seksjonseier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring.

§12 – Dugnad

Alle seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnad i regi av sameiet. Dugnad arrangeres normalt kun én gang årlig. Styret har anledning til å gi godtgjørelse til de sameiere som deltar på dugnad.

§13 – Henvendelser

Henvendelse til styret vedrørende brudd på bestemmelsene i ordensreglene skal skje skriftlig, og skal inneholde en beskrivelse av hendelsen med tidspunkt, og seksjons- eller leilighetsnummer på leilighet som forårsaket ovennevnte brudd. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet av styret.

Informasjon fra styret vil bli annonsert på oppslagstavle ved postkassene i hver trappeoppgang, og noen ganger fordeles i postkassene til hver leilighet (seksjon) når styret finner det hensiktsmessig.

Referat fra årsmøter vil bli sendt fra sameiets forretningsfører til hver seksjonseier. Det er enhver seksjonseiers ansvar å sørge for at sameiets forretningsfører har korrekt adresse for utsendelse av møteinnkallelser, referater, giroer for felleskostnader m.m.

§14 – Endring av ordensreglene

Ordensreglene kan endres av boligsameiets sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle forslag til endringer som ikke er nevnt i innkallingen.

Informasjon om tinglysning av garasjeplasser i Hans Nordahls gate 54 - 94 SE

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.

- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.

- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie** Tinglyses i gnr 379 bnr 4.

- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie** Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2.For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2.Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie**

Megleropplysninger 14.04.2026
Vi viser til forespørsel av 14.04.2026

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 68-70 Boligsameie
Organisasjonsnr:	916 347 839
Gnr./bnr:	79 / 119
Eier(e):	Martine Heyerdahl / Tim Robin Jacobsen
Seksjons-/andelsnr:	7
Adresse:	Hans Nordahls gate 68, 0485 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng68-70/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng68-70/

Dokument som medfølger Meglerpakken:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Nei
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring, avtalenr. 6596804
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 30008 i Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 5, snr. 1 og 2, ideell andel 1/105.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.115,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 533,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.648,- pr. md.

Uspesifiserte felleskostnader dekker bla:
Kommunale avgifter, vedlikehold og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 450,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 41 630	kr 17 554

Opplysning om restanser
Ved oppgjør bes megler ta kontakt med Solibo på meglerkontakt@solibo.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Melding fra megler ved salg
Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.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.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3 363,- ink mva.

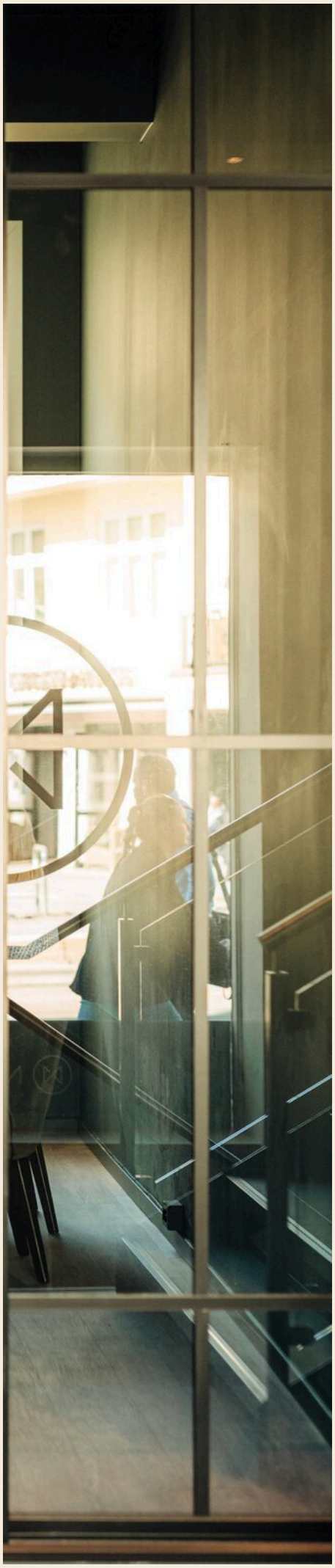
Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 20-0291/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 68 0484 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 119, snr 7 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 5, snr 2 (ideell andel 1/105) / Gnr 379, bnr 5, snr 1 (ideell andel 1/105)

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lise Kjær Hjelmseth
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
l.hjelmseth@nordvikbolig.no
924 51 249



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: