NORDVIK

Hans Nordahls gate 24

2 soverom | 62 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
17	Nabolagsprofil
19	Tilstandsrapport
35	Egenerklæringsskjema
41	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.06.2026









Nøkkelinformasjon

Tiltalende og stilsikker 3-roms hjørneleilighet med stor balkong og garasje m/lader* | "Alt" inkl. | Kun TG1 | Sentralt

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**175 860,-**
Totalpris	**7 167 674,-**
Fellesgjeld	**1 814,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 865,-**
BRA-i	**62 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Nordahls gate 24! En moderne 3-roms hjørneleilighet beliggende i frontrekken på Grefsen Stasjon som gir en god internbeliggenhet. Leiligheten holder høy standard i bygg fra 2019 hvor alt fra oppvarming til TV og internett er inkludert i felleskostnadene. Fra første møte får du et godt inntrykk med pen parkett, vegger malt i tidsriktige farger og et sosialt allrom med kjøkken i åpen løsning med stuen. Innenfor det som i dag er brukt som barnerom finner du et praktisk omkledningsrom, og på hovedsoverommet en stor skyvedørsgarderobe. Fra stuen er det utgang til en luftig balkong på 8 kvm vendt inn mot gårdsrommet. Her ligger alt til rette for å trives i ditt nye hjem!

Mulighet for kjøp av garasjeplass
Heisadkomst til alle plan
Sosial planløsning
Etablert bomiljø

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 6 kvm

Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme

Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0265/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 143, snr 17 / Gnr 79, bnr 140, snr 1 (ideell andel 1/80) / Gnr 79, bnr 140, snr 2 (ideell andel 1/80) i Oslo kommune

Selgere
Mats Meidell
Nora Kristine Røa

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
1 814,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 991 814,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
174 770,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 860,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 860,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 167 674,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 180 674,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2019

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 62 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 68 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 62 kvm. Entré, baderom, soverom 1, soverom 2, kjøkken og stue.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Underetasje:
BRA-e: 6 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 6 kvm.

Innhold
Leiligehten inneholder entré, baderom, soverom 1, soverom, 2, kjøkken og stue med utgang til balkong.
I tillegg medfølger det parkeringsplass i garasjeanlegget med heisadkomst og lader, og kjellerbod.

Standard
ENTRÈ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy og sko, samt god oppbevaringsplass i skyvedørsgarderoben.

ROMSLIG STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Lys og tiltalende stue med spiseplass i åpen løsning. Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene er malt i delikate fargetoner og det er pen en-stavs parkett på gulvet. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer - og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en frittliggende balkong på 8 kvm vendt inn mot gårdsrummet. Her er det god plass til utemøbler, grill og beplantning. I vår- og sommerhalvåret blir terrassen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Stilrent kjøkken hvor innredningen består av glatte fronter og benkeplate i heltre med belysning over benkeplaten og underlimt kum. Kjøkkenet er tilpasset på en meget god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokesone.

HOVEDSOVEROM:
Hovedsoverommet er av god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet har samme farge på tak og vegger som gir en lun stemning. Videre er rommet møblert med en romslig garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass.

SOVEROM 2:
Boligens øvrige soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov. Innenfor rommet er det et praktisk omkledningsrom.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger, gulv og montert downlights i himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med skuffer, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin skjult i skap med oppbevaring ovenfor. Balansert ventilasjon.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på 6 kvm.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.
Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2018.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod 2018
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er gulvvarme på badet.

Parkering
Det er mulighet for kjøp av parkeringsplass m/lader under blokken for kr. 400.000,-. Heis fra leiligheten gir direkte tilgang til garasjeanlegget, noe som gjør hverdagen enkel og behagelig.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Rett til parkeringsplassen er vedtektsfestet i sameiets vedtekter. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JM Bolig - Reklamasjon. Underentreprenør Follo Rør byttet en komponent på toalett/sisterne i forbindelse med reklamasjon.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgave fra vi kjøpte boligen i 2024.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse

må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

UTVENDIG
Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 102 cm. Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelergg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG
Himlinger med prefabrikerte betongkonstruksjoner og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,48 m og i entré til 2,22 m.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Over- og undervarme på stekeovnen har redusert effekt.
Øvrige funksjoner fungerer normalt.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue og begge socerom
- TV-benk
- Stringhyller soverom
- Gardiner og bilder

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. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarming via vannbåren varme tilknyttet radiatorer.
Det er gulvvarme på badet.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris for fjernvarme.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 865,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader kr 2.598,- pr. md.
Oppvarming kr 868,- pr. md.
TV/bredbånd kr 399,- pr. md.

Posten "felleskostnader" inkluderer kommunale avgifter, forretningsførsel, honorarer, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader for garasjeplassen utgjør pr. 01.01.26 kr. 825 pr kvartal. Kostnader for bruk og drift av elbillader kommer i tillegg.

Kommunale avgifter
Betales via felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 737 322,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 949 288,- 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
Kabelt-TV og bredbånd er inkludert i felleskostnadene og blir levert av Telenor T-We.

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls Gate 22-24 Bs , orgnr. 924.009.608

Om sameiet
Sameiet består av 30 seksjoner.
Hans Nordahls Gate 22-24 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924009608, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Fra innkalling til årsmøte 2026
- STYRETS ARBEID I PERIODEN-
Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og behandlet totalt 29 saker.

Serviceavtaler teknisk anlegg
Oppfølging av serviceavtaler av tekniske anlegg som heis, brannvarsling, sprinkleranlegg, varmeanlegg, sanitæranlegg, røykgassventilasjon, elektro og ventilasjon.

Vaktmester
Styret har selv utført vaktmestertjenestene.

Gartner
Fulgt opp avtalen med Gårdreform AS.

Vask av oppganger
Østlandske Rengjøring

Sammenslåing av Hans Nordahls gate 18-30
I samarbeid med styrene i HNG 18-20 og HNG 26-30 er det på nytt tatt opp prosessen med en sammenslåing av sameiene. Det er innhentet prisen på selve prosessen og forretningsførsel fra solibo, OBOS og Usvl. Det er avholdt møter med Usbl. De ble valgt da de var desidert villings på både sammenslåing og forretningsførselen.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 1 814,-pr. 31.12.2025

Ingen lån registrert for selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesformue
Kr 30 388,- pr. 31.12.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige år viste endte med et resultat på kr. 177 969,-. For 2026 er det budsjettert et resultat på kr. 65 816,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det avholdes årlig dugnad i sameiet.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser eller blomsterbed.

Sameiets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 464615

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 650 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
På visningsdagen vil det bli skiltet med NORDVIK visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og svært sentralt boligområde i Oslo. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Området Grefsen Stasjonsby er et attraktivt og barnevennlig område bestående av ny blokkbebyggelse og fine utearealer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi, Nærbutikken Storo og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslos største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk, ligger også i nærområdet.

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. Lillo Gård har et stort torgområde hvor det bl.a er restaurant og lokalbryggeri. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

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. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening. 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" som er svært populært. For den treningsglade har man dessuten SATS i Nydalen og på Storo Storsenter samt Evo. Samtlige sentre ligger kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. 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.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski.

Storo er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg svært enkelt dit man skal.

Attraktive Espira Grefsen Stasjon barnehage ligger like i nærhet av boligen. Her har beboere i Hans Nordahls gate prioritet ved opptak.
Se link til barnehagens vedtekter for mer info:
https://grefsen-stasjon.espira.no/wp-includes/ms-files.php?file=2019/02/Vedtekter-Espira-Grefsenstasjon-2019-002.pdf
Det er i tillegg flere barnehager og skoler i området.

Offentlig kommunikasjon
Buss: Storo ca. 5 min (Linje 23, 56, FB3 Oslo Lufthavn) / Torshovtoppen ca. 6 min unna i retning Sinsen (Linje 58)
T-bane: Fra Sinsen og Storo ca. 4-5 min (Linje 4, 5)
Trikk: Muselunden og Storo ca. 5 min (11,12,18)
Tog: Grefsen stasjon ca. 15 min (Linje L3, L3x, R30, R30x)

Se ruter.no for mer info.

Skoler og barnehager
Espira Grefsen stasjon 1-6 år
3 min gange, 8 avdelinger,

Lillohagen FUS barnehage 1-6 år
2 min kjøring, 62 barn, 4 avdelinger

Nordpolen FUS bhg - Sandakerveien
74 barn, 4 avdelinger
I gåavstand: Nordpolen skole (1-10 kl.) 6 min - Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 13 min - Sinsen skole (1-7 kl.) 14 min - Morellbakken skole (8-10 kl.) 12 min - Frydenberg skole (8-10 kl.) 24 min - Nydalen videregående skole 21 min
Med bil: Kuben videregående skole 6 min

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.12.2019. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Hans Nordahls gate 18-30 – oppføring av hus 23, 24 og 25, mottatt, 18.11.2019. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 fjerde ledd. Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 24 og parkeringskjeller P8 U1.

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. Vilkåret er pr. dag ikke oppfylt og ble gitt dispensasjon fra kravet slik at hus 24 kunne tas i bruk.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

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 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:

301/79/143/17:
28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
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 tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 60 014,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 200,-

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

Samlet skal selger betale kr. 134 589,- 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 1. juni 2026

Megler
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

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 24

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	614 elever, 34 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	17 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	23 min 🚶 1.9 km
Kuben videregående skole		4 min 🚗

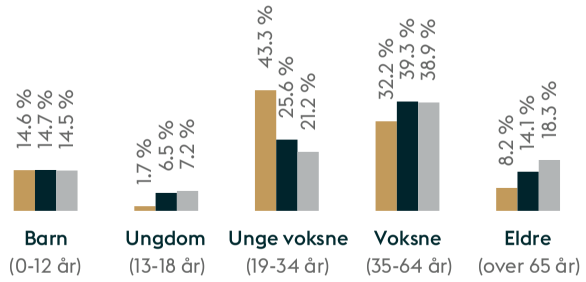
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	3 min 🚶 0.2 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	7 min 🚶 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.1 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	3 min 🚶 0.3 km
Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	5 min 🚶 0.4 km
Espira Torshovdalen barnehage ...	78 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 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

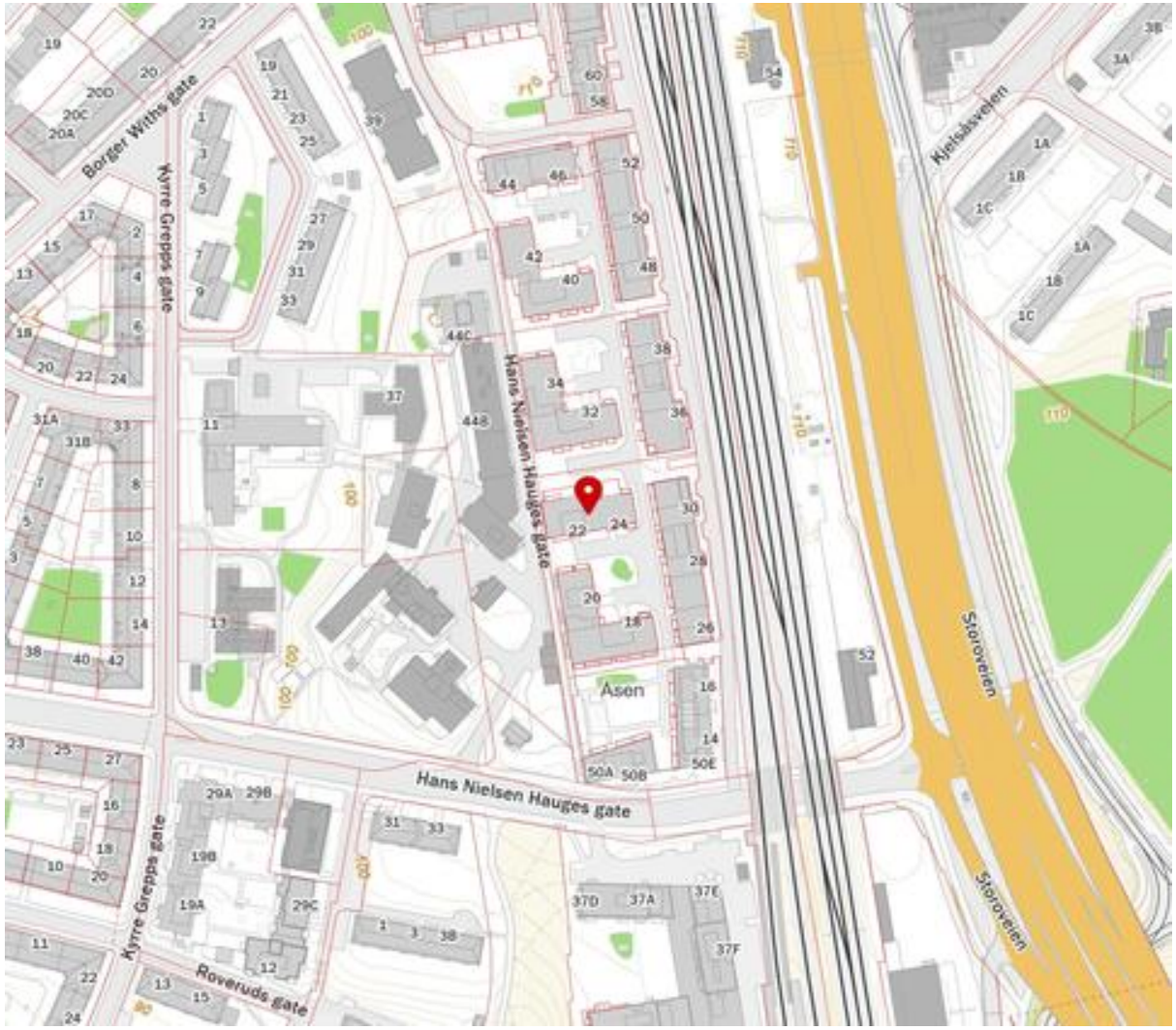
Sport

Muselunden	8 min
Haarklous plass	8 min
Fitness24Seven Storo	9 min
Sandaker Treningssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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 24 , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 143, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 68 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 08.04.2026 **Rapportdato:** 06.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1576 **Referansenummer:** BU4794

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

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

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.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

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.

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

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 2019. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Selveierleilighet - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 102 cm.

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelergg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med prefabrikerte betongkonstruksjoner og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til 2,48 m og i entré til 2,22 m.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard er montert. Komfyrvakt er integrert i ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendig varmes boligen opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

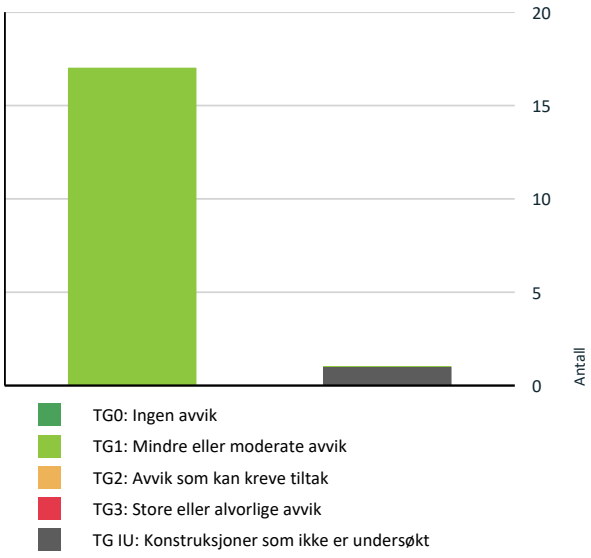
Lovlighet Gå til side

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.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2019

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags press glass, prod 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2018.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Nordvendt overbygget balkong i betongkonstruksjon på ca. 8 m². Trefliser er lagt på gulvet. Rekkverk av aluminium og glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 102 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 2019. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk, utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelergg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med prefabrikerte betongkonstruksjoner og malte plater. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med fliser og parkett. Takhøyden ble

Tilstandsrapport

målt i stue/kjøkken til 2,48 m og i entré til 2,22 m.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen glatte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Innvendig varmes boligen opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er gulvvarme på badet.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, gulvvarme.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD

TG IU 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

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med underlimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Waterguard er montert. Komfyrvakt er integrert i ventilatoren.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré. 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.
   2019.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

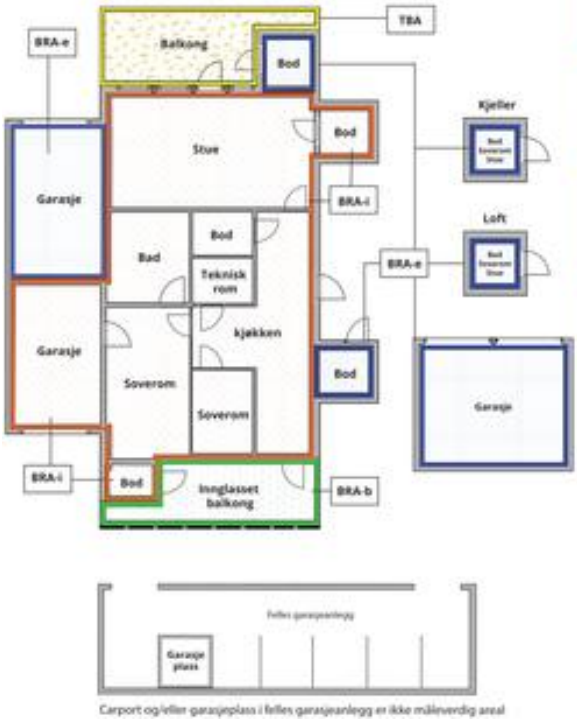
Hva er måleverdig areal?

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)**
3. etasje	62			62	8
Kjeller		6		6	
SUM	**62**	**6**			**8**
SUM BRA	**68**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré, 2 soverom, bad, omkledningsrom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 6,3 m², merket med 0302.
- En biloppstillingsplass med el-billader, merket med P8-10.

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.

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

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.4.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Mats Meidell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	143		17	650.3 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO

Hjemmelshaver
Nora Kristine Røa og Mats Meidell

Eierandel
62 / 1958

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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

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

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. Egenerklæring er ikke mottatt før rapporten er sendt ut. Det kan derfor være avvik mellom rapporten og egenerklæring som ikke er fanget opp av takstmann.

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
4. mai 2026

Oppdragsnummer
20-0265/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mats Meidell, Nora Kristine Røa

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
28. juni 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3494283 464615
Forsikret i: Protector Forsikring ASA

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JM Bolig - Reklamasjon. Underentreprenør Follo Rør byttet en komponent på toalett /sisterne i forbindelse med reklamasjon.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra vi kjøpte boligen i 2024

---

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 med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0265/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mats Meidell	**2026-05-04**	**Nora Kristine Røa**	**2026-05-04**

Identifikasjon

Mats Meidell

Identifikasjon

Nora Kristine Røa

Signicat

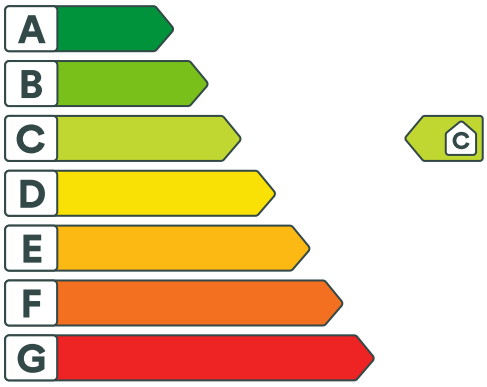
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO	
Dato for energimerking **30.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304876**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300644762**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **143**
Seksjonsnummer **17**	Bruksenhetsnummer **H0302**



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 **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
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 **107,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **107,67 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 926 kWh**



Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO

Detaljering

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



Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 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: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

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

VEDTEKTER

FOR

GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

Gnr. 79, bnr. 140 snr. 1-2 i Oslo kommune

Gnr. 79, bnr. 141 snr. 1-2 i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 8 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Grefsen Stasjon P 8 Garasjesameie (heretter kalt garasjesameiet) omfatter to fradelte eiendommer under bakkenivå gitt gnr. 79 bnr. 140 snr. 1-2 (U1) og gnr.79 bnr. 141 snr. 1-2 (U2) i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstandene består av arealer for parkering inkl. kjørebaner (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 159 parkeringsplasser. Disse er fordelt mellom fire seksjoner slik:

Gnr. 79 bnr. 140 Seksjon 1 har 44 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 140 Seksjon 2 har 36 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 141 Seksjon 1 har 41 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 141 Seksjon 2 har 38 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 med bruksrett til en bestemt p-plass.

§ 3

Formål

Garasjesameiet er etablert for gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to eiendommene.

§ 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 vanlig brukt til.

Som vedlegg 1 og 2 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 (seksjonene) angitt i tinglyst skjøte.

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til eksklusiv bruk av 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 bruk av 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.

Tilstøtende, både direkte og direkte, garasjesameier og boligsameier har rett til å anlegge rømningsveier i Garasjesameiet.

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.

§ 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 ekstra-ordinært 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 (P8) skal betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

§ 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.

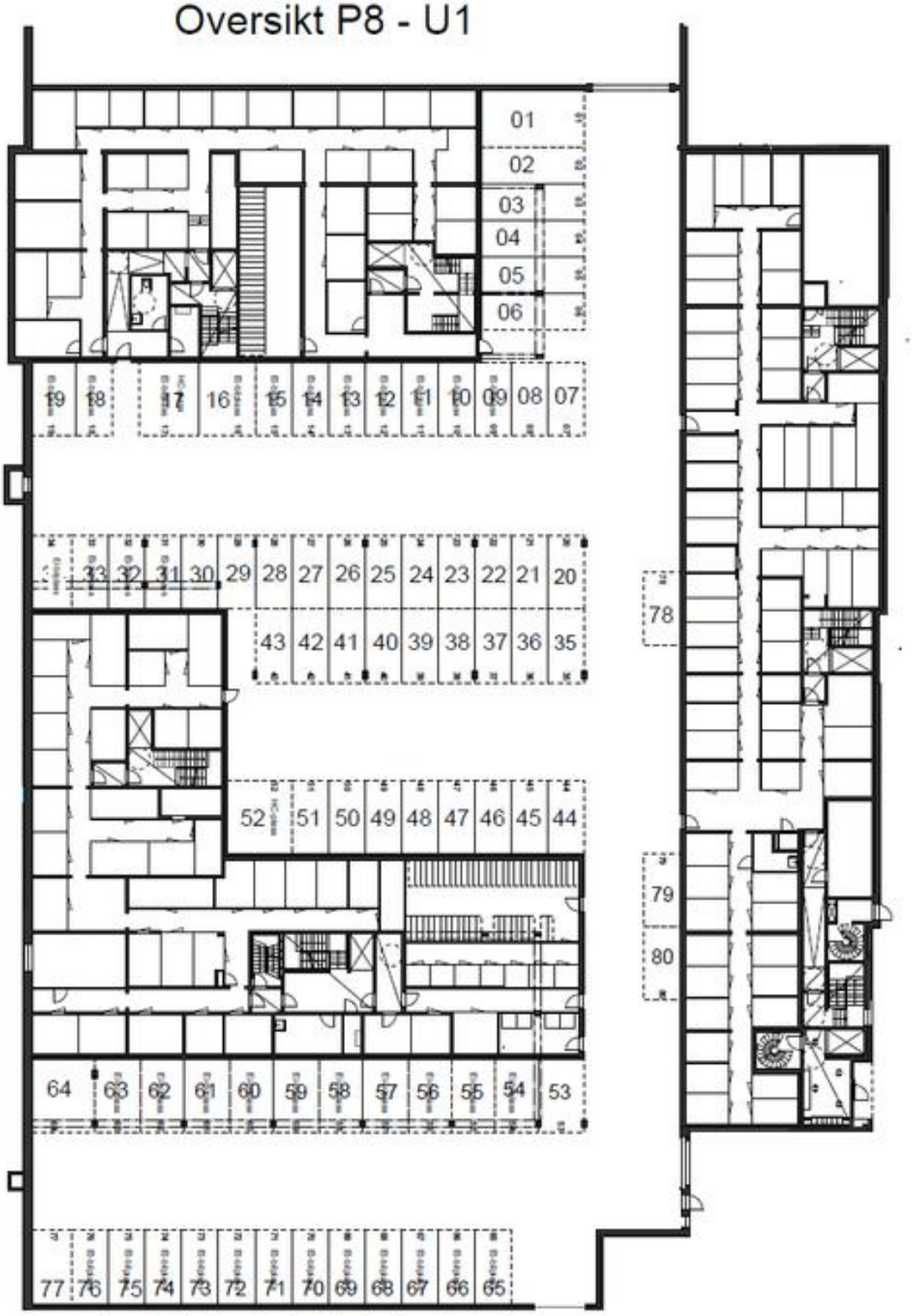
§ 20

Sameieloven

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

Dato: 19.12.2019

Oversikt P8 - U1



Oversikt P8 - U2



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Møtedato:	tirsdag, 12. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Ventilasjonsrommet i 6.-etasje i oppgang 22

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marianne Løbet Elshaug foreslått.

Vedtak: Godkjent

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 4 stemmer

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

1. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

4. Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem

Michel Walter Krefting ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tom Nyquist	På valg: 2027
Styremedlem:	Arne Morten Malmström	På valg: 2027
Styremedlem:	Michel Walter Krefting	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Marianne Løbet Elshaug

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
12. mai 2026



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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **12. mai 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Ventilasjonsrommet i 6.-etasje i oppgang 22, ta med egen klappstol**

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, se vedlegg**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
29. april 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	

Styrets arbeid:

Styret har i perioden fra forrige årsmøte avholdt 4 styremøter og behandlet 29 saker

Serviceavtaler tekniske anlegg

Oppfølging av serviceavtaler av tekniske anlegg som heis, brannvarsling, sprinkleranlegg, varmeanlegg, sanitæranlegg, røykgassventilasjon, elektro, dørautomatikk og ventilasjon.

Vaktmester

Styret har selv utført vaktmestertjenestene

Gartner

Fulgt opp avtalen med Gårdreform AS for grøntskjøtsel og luking.

Vask av oppganger

Fulgt opp avtalen med Østlandske Rengjøring.

Budsjett

Utarbeidet budsjett for 2026.

Sammenslåing av sameiene i HNG 18-30

I samarbeid med styrene i HNG 18-20 og HNG 26-30 på nytt tatt opp prosessen med en sammenslåing av sameiene.

Det er hentet inn prisen på selve prosessen og forretningsførsel fra Solibo, OBOS og Usbl.

Det er avholdt møter med Usbl.

Usbl ble valgt da de var desidert billigst både på sammenslåingsprosessen og forretningsførselen.

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Orgnr: 924 009 608

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**724 409**	**599 607**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	177 969	124 802
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**177 969**	**124 802**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**902 377**	**724 409**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	959 661	909 858
Kortsiktig gjeld	57 283	185 450
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**902 377**	**724 409**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 457 124	1 456 656	1 457 000	1 457 000
Sommervedlikehold + utrykninger Securitas		27 344	58 048	27 500	27 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 484 468**	**1 514 704**	**1 484 500**	**1 484 500**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	7 050	7 050	7 000	7 100
Styrehonorar	**4**	50 000	50 000	50 000	50 000
Forsikring bygninger		98 196	65 542	65 000	70 000
Forretningsførsel		41 972	79 075	46 000	45 000
Revisjon		0	9 146	10 000	0
Vann og avløp		224 311	174 835	280 000	280 000
Energi/fyring	**5**	360 470	377 552	411 000	355 944
TV/internett		170 490	150 840	156 000	143 640
Kostnader Velforeningen	**6**	84 000	0	120 000	121 200
Drift og vedlikehold	**7**	223 274	224 640	198 000	217 000
Renhold		63 688	69 992	65 000	66 000
Andre driftskostnader	**8**	9 990	193 396	5 000	62 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 333 441**	**1 402 068**	**1 413 000**	**1 418 684**
DRIFTSRESULTAT		**151 027**	**112 636**	**71 500**	**65 816**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		26 942	12 186	10 000	0
Finanskostnader		0	20	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-26 942**	**-12 166**	**-10 000**	**0**
Resultat		**177 969**	**124 802**	**81 500**	**65 816**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	177 969	124 802		
SUM DISPONERING		**177 969**	**124 802**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 905	7 156
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	87 996	90 966
Bankinnskudd		877 570	811 736
SUM OMLØPSMIDLER		**959 661**	**909 858**
SUM EIENDELER		**959 661**	**909 858**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	902 377	724 409
SUM EGENKAPITAL		**902 377**	**724 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 635	13 162
Annen kortsiktig gjeld	**11**	33 648	172 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57 283**	**185 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**959 661**	**909 858**

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	930 348
Kabel-TV/Internett	150 840
Oppvarming	375 936
Sum innkrevde felleskostnader	**1 457 124**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 050.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Strøm i fellesområder	28 165
Fjernvarme	332 304
Sum energi/fyring	**360 470**

NOTE 6 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Grefsen Stasjonsby Velforening	**84 000**

NOTE 7 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold elektro	36 841
Drift og vedlikehold utvendig	41 942
Drift og vedlikehold heis	78 423
Drift og vedlikehold brannsikring	38 216
Drift og vedlikehold ventilasjon	27 852
Sum vedlikehold	**223 274**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 500
Vintervedlikehold (Snørydding)	10 342
Sommervedlikehold	-7 545
Driftsmaterialer	-7 439
Vakthold	7 669
Øredifferanser	-7
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 277
Annen kostnad	35
Konstaterte tap på fordringer	158
Sum andre driftskostnader	**9 990**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	724 409
Overført til/fra egenkapital	177 969
Opptjent egenkapital 31.12	**902 377**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	29 253
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	35 910
Andre forskuddsbetalte kostnader	22 833
Sum forskuddsbetalte kostnader	**87 996**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	33 648
Sum annen kortsiktig gjeld	**33 648**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie som viser et overskudd på kr 177 969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- 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 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 og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll 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 sameiets 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Sarpsborg, 22. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

SNOPESTAD, LARS MAGNAR

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2026 09:16:05

Signaturmetode

Buypass (NO)

VEDTEKTER FOR HANS NORDAHLS GATE 22-24 BOLIGSAMEIE, org. nr. 924 009 608

Vedtektene er endret i forbindelse med årsmøtet 28.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 04.11.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 143 i Oslo kommune
(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

a) bod
b) private utearealer.

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

1-2 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt Ax (A7), 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 Ax (A7). Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

1-5 Grefsen Stasjon Velforening

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.

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. 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.
(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(4) 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:

a) 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.
b) 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.
c) Det samme gjelde for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

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 utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 utskiftning 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 utskiftning 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 boligen.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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.

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) Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kommunale avgifter
c) fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i Ax Utomhussameie.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann inngår i fellesutgiftene og fordels etter sameiebrøken med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.
Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

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 til fire 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.

8-3 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 8-2 (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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) 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. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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 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.

10-3 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 29. mai 2017 nr. 91.

Nordvik Nydalen
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie**

Megleropplysninger 28.05.2026
Vi viser til forespørsel av 27.05.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
Organisasjonsnr:	924 009 608
Gnr./bnr:	79 / 143
Eier(e):	Mats Meidell / Nora Kristine Røa
Seksjons-/andelsnr:	17
Adresse:	Hans Nordahls gate 24, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng22-24
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng22-24
Hjemmeside garasjesameie:	home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp8

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:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 464615
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplass 30010 tilknyttet Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie.
Tinglysining parkering:	Tinglyses på gnr. 79, bnr. 140 med hhv. lik ideell andel i både seksjon 1 og 2. Ideell andel 1/80.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.598,- pr. md.
Oppvarming	kr 868,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.865,- pr. md.

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

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 275,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 30 388	kr 1 814

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:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3363,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



Ordensregler

Ordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Hensikten med ordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer.
De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares.
Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.
Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
Alle seksjonseiere er pliktige til å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.
Virksomhet som medfører støy, for eksempel bruk av drill og banking, er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, samt mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager er dette ikke tillatt.
Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid.
Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i sameiets fellesarealer.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller andre private gjenstander skal ikke stå i oppganger, korridorer eller andre fellesarealer.
Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting.
Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene og bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pen.

§ 4. Orden ved inngangspartiet

Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra f.eks. posten.no.
Sameier er pliktig til å oppgi navnet til den som bor i leiligheten til styret, slik at bl.a. navn kan legges inn i callingsystemet.

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



§ 5. Vasking av terrasse/balkong
For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse.
For at sameiet skal fremstå pent utad, anmoder styret de som har balkonger jevnlig å vaske glasset i balkongrekkverkene, minimum to ganger pr. år.

§ 6. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte fagfolk pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Elektrikerarbeid skal også kun utføres av autoriserte fagfolk.
Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og toalett slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, osv kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Oppsetting av parabol eller andre fast inventar tillates ikke.
For markiser, utvendige solavskjerming og fastmonterte varmelamper må seksjonseiere følge retningslinjer utarbeidet av styret.
Videre krever styret godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun eier.

§ 10. Bruk av grill

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020



Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser eller blomsterbed.

§ 12. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering
Parkering av motorvogn/motorsykkel skal gjøres innenfor oppmerket plass og i henhold til gjeldende regler. Seksjonseieren er ansvarlig for at leietagere/kunder/gjester parkerer i henhold til gjeldende regler.

§13. Brudd på ordensreglene
Eventuelle klager på naboer for brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at beboerne følger ordensreglene. Eventuelle kostnader ved overskridelse sendes i form av faktura direkte til seksjonseier.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan gi grunn til tvangssalg.

§ 14. Endring av husordensreglene
Ordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020

Plan- og bygningsetaten

Dato: 28.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533757
Deres ref: 2167

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 79, BNR. 143.

Vi viser til bestilling av 27.05.2026 for eiendom gnr. 79, bnr. 143.

GNR. 79 BNR. 143

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.03.2019.

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

650 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og bygningsetaten

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 13.12.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201705937-35 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 18 - 30	Eiendom:	79/131/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Hans Nordahls gate 18 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for Hans Nordahls gate 18-30 – oppføring av hus 23, 24 og 25, mottatt, 18.11.2019. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 fjerde ledd.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 24 og parkeringskjeller P8 U1.

Ansvarlig søker har i epost av 04.12.2019 bekreftet at tiltaket har tilstrekkelig sikkerhetsnivå til å tas i bruk.

Gjenstående arbeider

Resterende deler av tiltaket som det ikke her søkes midlertidig brukstillatelse for ;
Hus 23 – Hans Nordahls gate 26-30, gnr./bnr.79/142.
Hus 25 – Hans Nordahls gate 18-20, gnr./bnr.79/144.
P8 U2 – gnr.bnr.79/131

Andre forhold

Reguleringsbestemmelsenes § 18.1 lyder som følger: *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.* Vilkåret er pr. dag ikke oppfylt.

Det er i byggesak 201207505 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet for oppføring av bebyggelse innenfor planområdet;

Det er i vedtak av 02.09.2015 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **550** boliger.

Det er i vedtak av 25.10.2017 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **576** boliger, slik at hus 16 kunne tas i bruk.

Det er i vedtak av 09.07.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **654** boliger, slik at hus 15 kunne tas i bruk.

Det er i vedtak av 14.11.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **701** boliger, slik at hus 17 kunne tas i bruk.

Det er i vedtak av 14.11.2018 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **752** boliger, slik at hus 21 kunne tas i bruk.

Det er i vedtak av 03.05.2019 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **829** boliger, slik at hus 19 kunne tas i bruk.

Det er i vedtak av 03.12.2019 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk totalt **859** boliger, slik at hus 24 kunne tas i bruk.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1, § 18.1 og 18.6
    - Gangbro i nord som er en forutsetning for brukstillatelse for brukstillatelse i rekkefølgekrav 18.1 er ikke bygget. Plansak er trukket for gangbro som var en forutstning for reduksjon for parkeringsdekning i rekkefølgekrav 18.5.

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- kvittering/ bekreftelse fra Vann- og avløpsetaten på at sluttdokumentasjon er innsendt og godkjent.
- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201705937

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

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/

Følg saken på Saksinnsyn

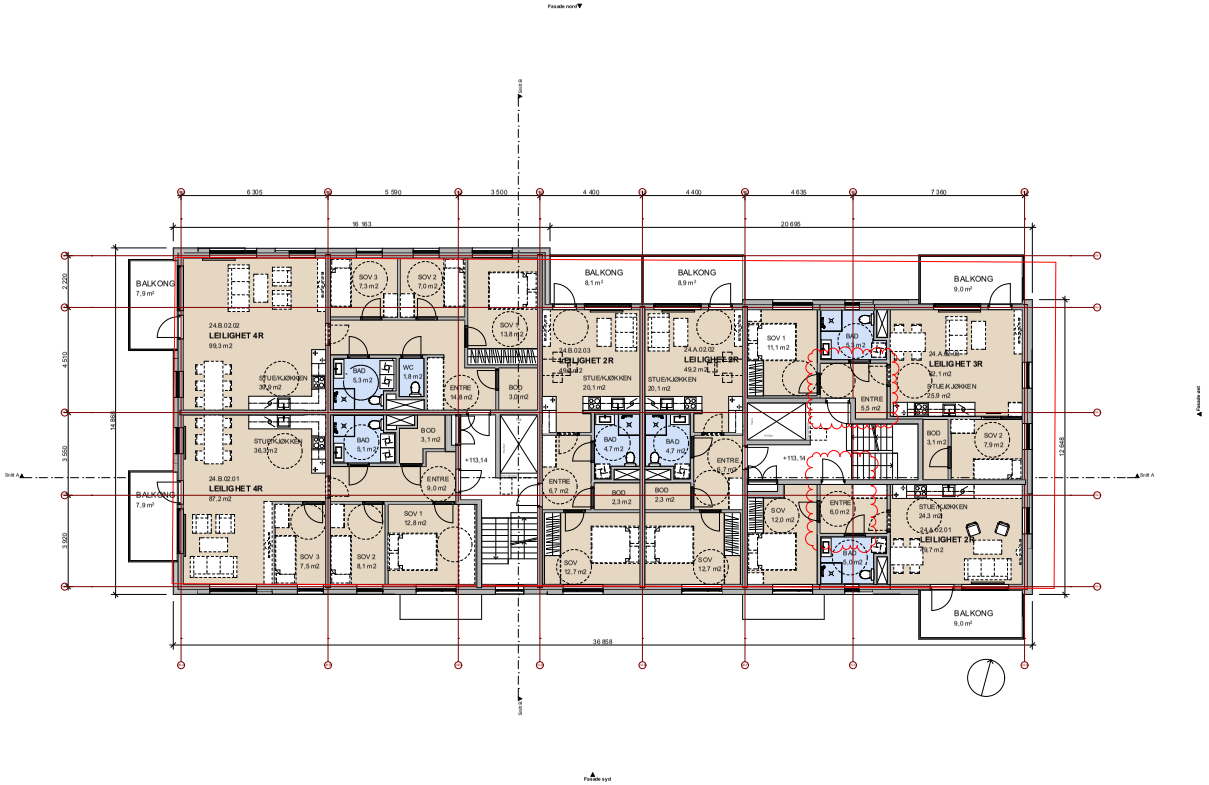
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Linda Kristiansen - saksbehandler
Monica Lilloe-Salvesen - enhetsleder

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

E-12



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
A	Div. planendringer hovedsakelig for plass til snusirkel og slagretning dør.	23.06.17	KKB	JG

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

ROM EIENDOM

Grefsen Stasjon BT9 Hus 24

Plan 2-5 typisk

DATO 26.04.2017
MÅLESTOKK 1:100(A1) 1:200(A3)
TEGN SMM / SG/ KKB / AHD
KONTR JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK		A_20_24.2-5_Ra	A

Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

Informasjon om høyder i reguleringskart

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Oslo

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter. Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

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.

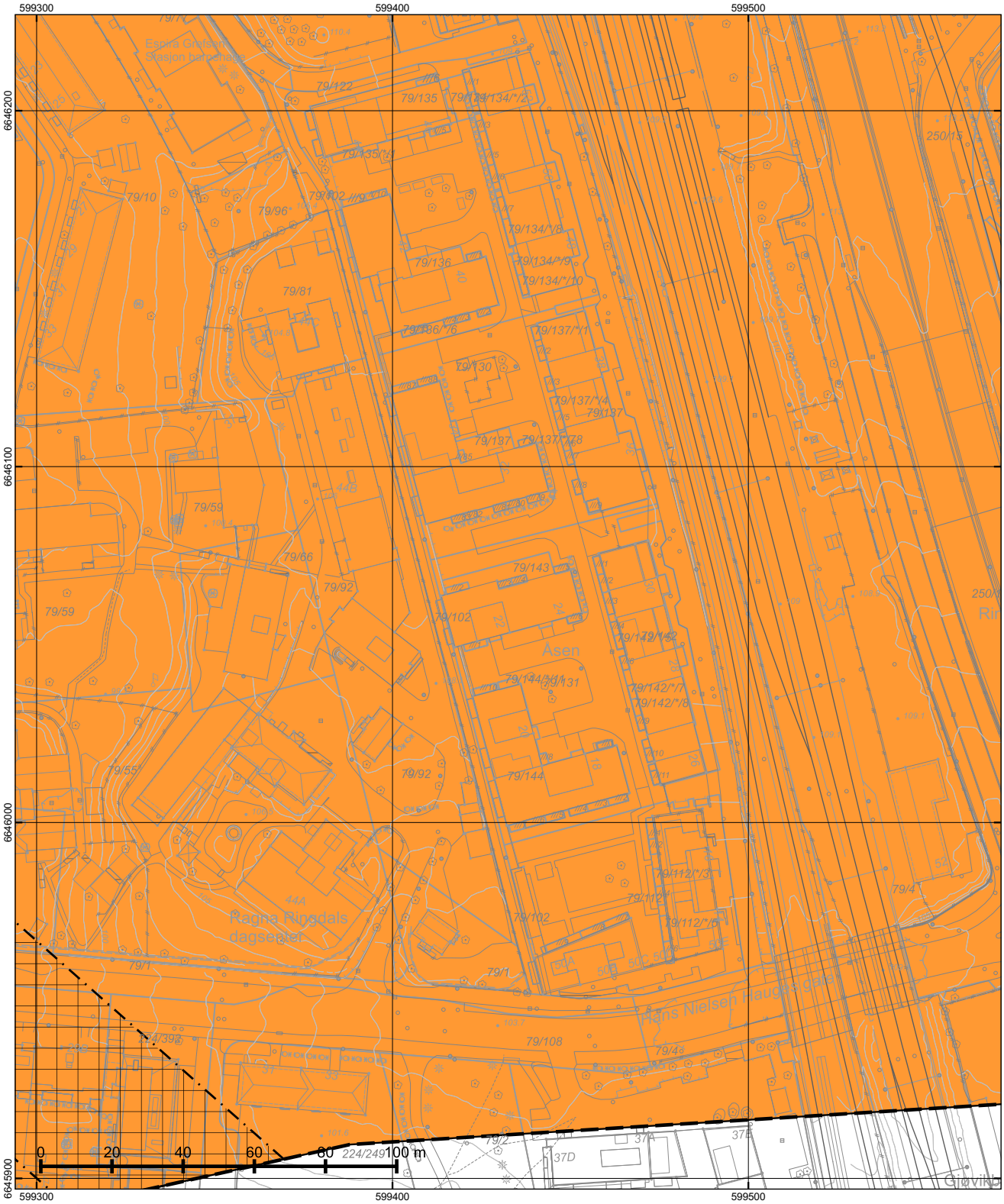
18.6
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangforbindelse over felt A1 som vist på utomhusplanen være etablert.

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

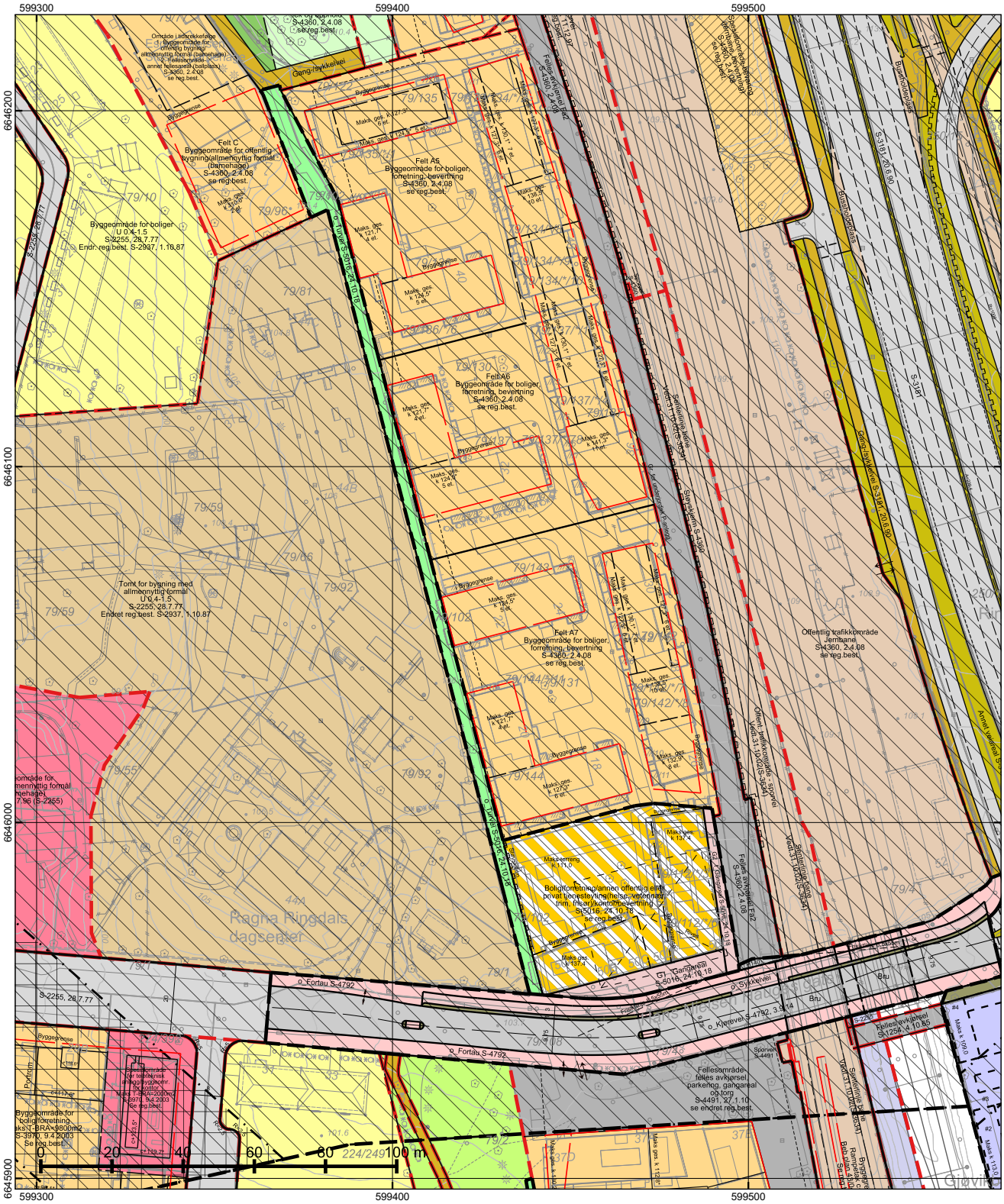
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158580/ 86533757
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/143

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 158580/ 86533757
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/143

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

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

Reguleringskart

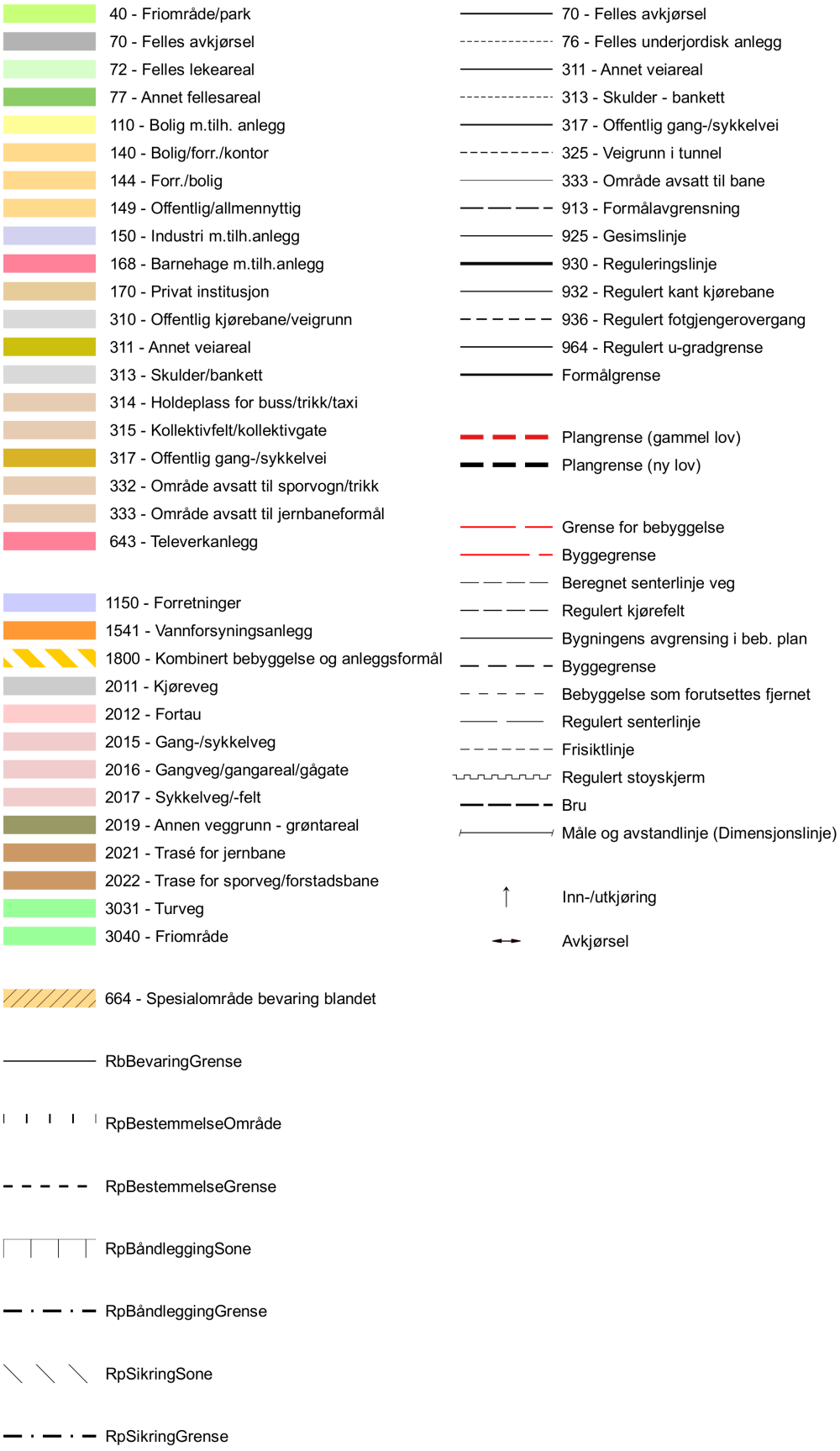
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

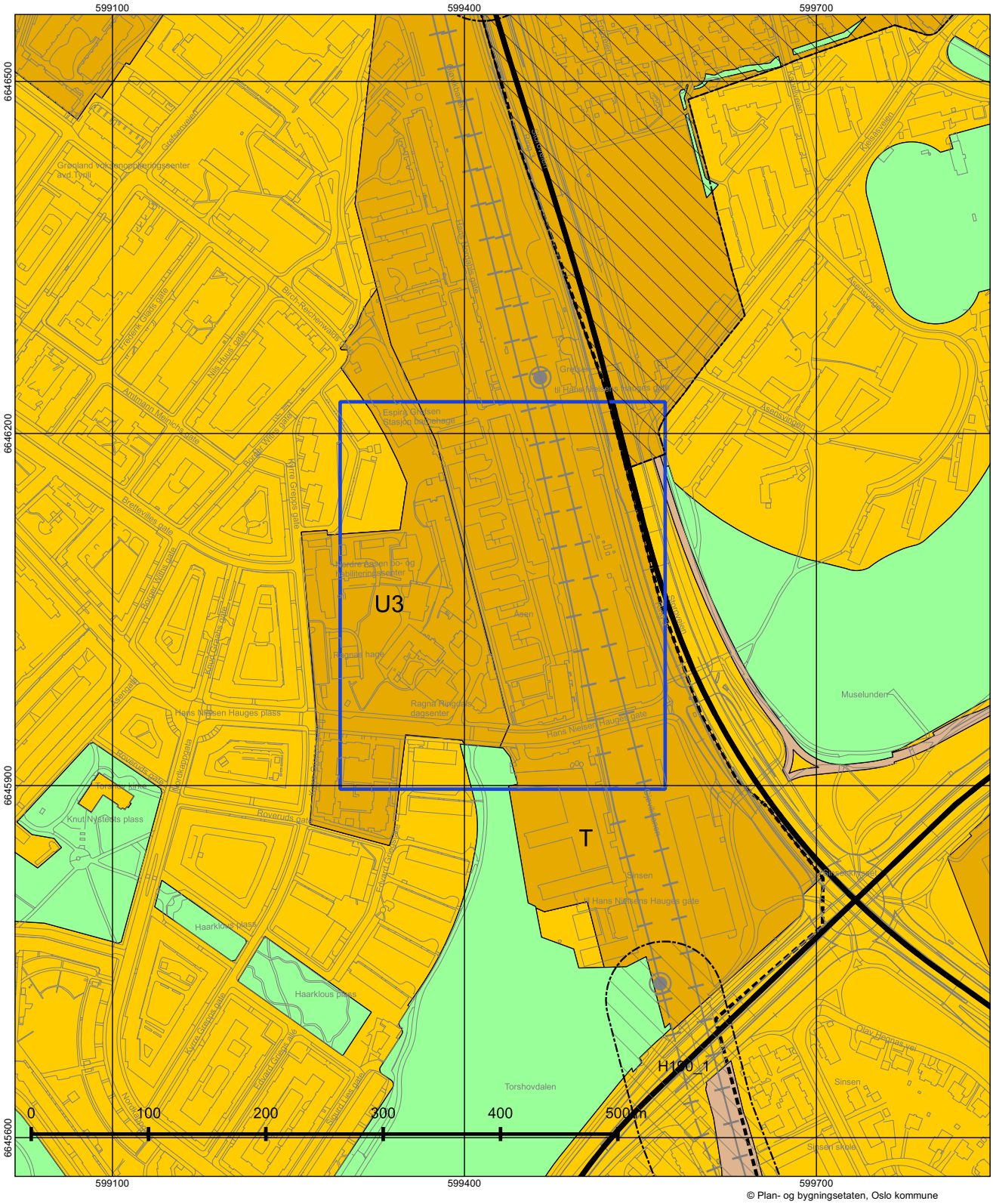
PlottID/Best.nr: 158580/ 86533757
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 24
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/143

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: 27.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158580/86533757
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 kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

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

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

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

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

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

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

Spesielle opplysninger :

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

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby Gammelt saksnummer: 0200-2010-0006
Gnr.:	76, 79, 376, 379
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og bruksrett Bruksordning (regler om sambruk)

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.04.2024

Doknr: 242578 Tinglyst: 03.03.2025
STATENS KARTVERK

*) Tinglyst i alle seksjoner knyttet til de enkelte bnr. Etter avtale m/Odd Svarstad

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 05.04.2024 fattet jordskifteretten avsluttende regulerende vedtak med slike:

Bruksordningsregler

Bruksordningsregler for felt A1-A2:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr.76/308 (hus 3+4), gnr. 79/120 (hus 5), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr.79/123 (fellesområde felt A1 og A2), gnr. 79/29 (veg), gnr.376/2 (anleggseiendom), gnr. 379/1 (anleggseiendom), gnr. 379/2 (anleggseiendom) og gnr. 379/3 (anleggseiendom).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og 4) og gnr.79/120 (hus 5) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/123 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/278 (hus

1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og4) og gnr. 79/120 (hus 5). Arealet omfatter også fellesareal på 76/308, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/278 (hus 1)	47/240 deler
gnr 76/274 (hus 2)	38/240 deler
gnr.76/308 (hus 3 og 4)	121/240 deler
gnr.79/120 (hus 5)	34/240 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.:

76/274, 76/278, 76/308, 76/302, 76/304, 76/306, 79/29, 79/123, 79/120, 376/2, 379/1 (anleggseiendom), 379/2 (anleggseiendom) og 379/3 (anleggseiendom).

Bruksordningsregler for felt A3:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8), gnr.79/119 (hus 9), gnr. 379/5 (anleggseiendom), gnr. 379/7 (anleggseiendom), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr. 76/305 (fellesområde felt A3), gnr.76/306 (g/s-veg) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A3 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

Gnr. 379/5 (anleggseiendom) og gnr. 379/7 (anleggseiendom) har rett til adkomst gjennom hus 9 gnr.79/119 fram til rom for ventilasjonsanlegg for parkeringsanleggene P5U1 og P5U2 beliggende i gnr. 379/5 (anleggseiendom), for drift, vedlikehold og reparasjoner av ventilasjonsanleggene.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 76/305 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/118, gnr. 76/285 og gnr. 79/119, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/285 (hus 7) – 4/10
gnr. 79/118 (hus 8) – 3/10
gnr.79/119 (hus 9) – 3/10

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/285, 76/302, 76/304, 76/305, 76/306,

79/29, 79/118, 79/119, 79/121, 379/5 og 379/7.

Bruksordningsregler for felt A4:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/304 (avkjørsel), gnr. 79/121 (fellesområde felt A4), gnr. 79/119 (fellesområde over hus 9 sine underjordiske boder), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306, gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg) i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5 til A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse RAMMETILLATELSE - HANS NORDAHLS GATE 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Utenfor Hans Nordahls gate 58 er 2 parkeringsplasser reservert næringsseksjon 15. Plasseringen går fram av kartet under.



4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/121 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13) og på gnr. 79/119 (hus 9) fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr. 79/127 (hus 11+12) - 118/154 deler
gnr.79/126 (hus 13) - 36/154 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/302, 76/304, 76/306, 79/4, 79/29, 79/119, 79/121, 79/126 og 79/127.

Bruksordningsregler for felt A5:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), gnr.79/122 (fellesområde felt A5), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg) og for seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/163/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39, (rett til balkong for 8 seksjoner hus 17).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17) og gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17) har adkomstrett gjennom gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Sykkelparkering i gnr. 79/136 (hus 17) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/135 (hus 16). Gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/134 (hus 16) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/136 (hus 17) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/136 (hus 17) er vist på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/135 (hus 16) for avlesning av strøm mv.

Smørebod og bøttekott i gnr. 79/134 (hus 15), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/134 (hus 15) og tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Smøreboden, bøttekott, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/122 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17), fram til bruksrettsgrense.

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/134 (hus 15)	- 78/159 deler
gnr.79/135 (hus 16)	- 34/159 deler
gnr.79/126 (hus 17)	- 47/159 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/136/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39 (rett til balkong for 8. Seksjoner i hus 17) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr.79/122 (felt A5). Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/122 (felt A5) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD

Seksjonen gnr. 79/134/0/22 (hus 15) har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/135 (hus 16). Retten er omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

10. RETTSMIDLER

Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

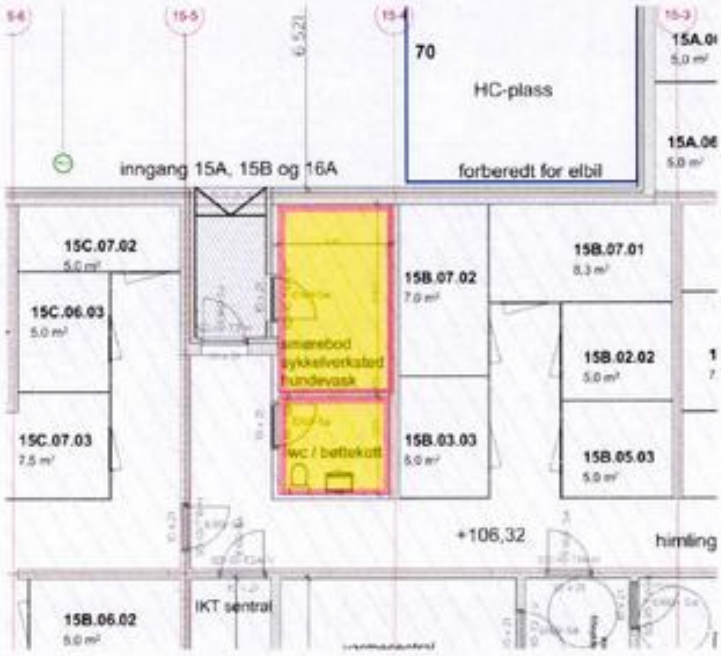
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE

Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

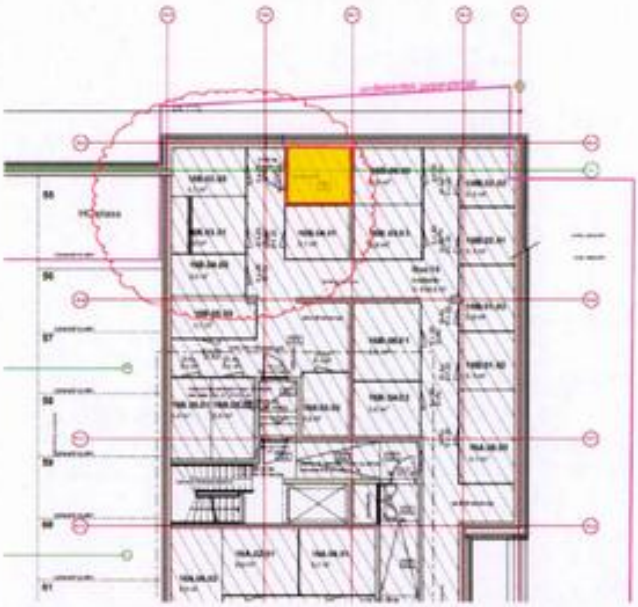
13. TINGLYSING

Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/134 (hus 15), 79/135 (hus 16), 79/136 (hus 17), 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), 79/122 (fellesområde felt A5), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (avkjørsel, del av Fa2).

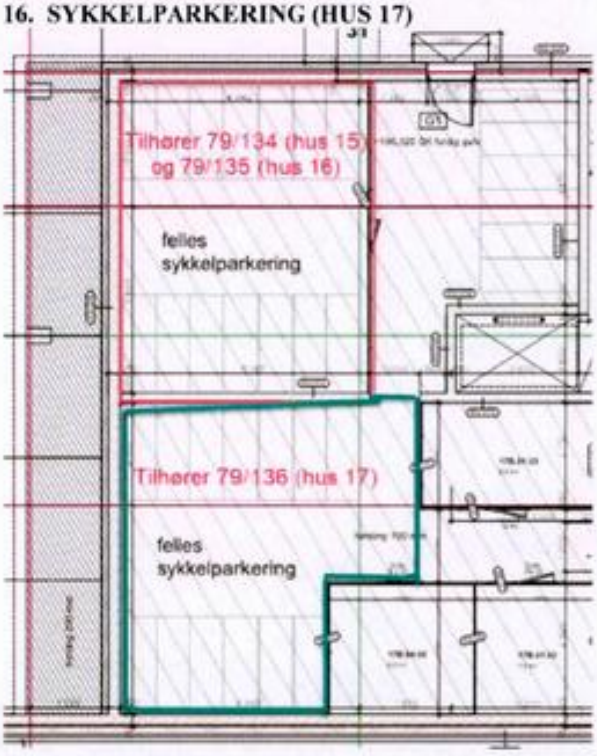
14. TEGNING AV SMØREBOD OG BØTTEKOTT (HUS 15)



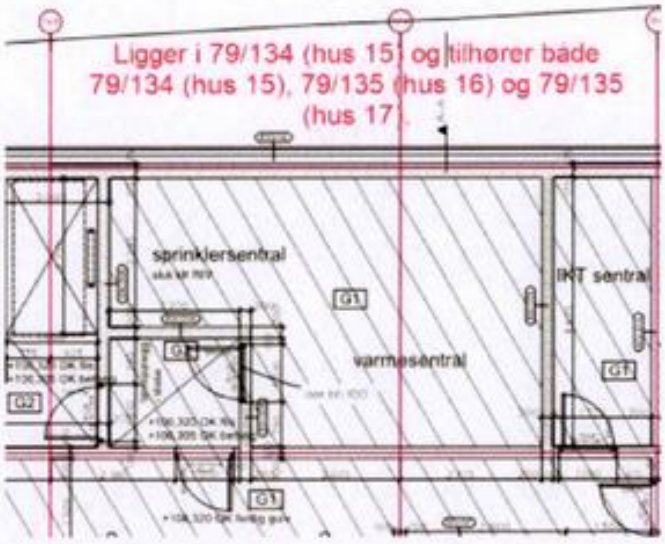
15. TEGNING TAVLEROM (HUS 16)



16. SYKKELPARKERING (HUS 17)



17. VARME- OG SPRINKLERSENTRAL (HUS 15)



Bruksordningsregler for felt A6:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7), gnr. 79/130 (fellesområde felt A6), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 /veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) og gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/130, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) har adkomstrett gjennom gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/139-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 19 og hus 21 (79/137). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/137 (hus 21), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/137 (hus 19) og tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Smøreboden, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) for avlesning av strøm m.v.

Sykkelparkering i gnr. 79/137 (hus 21) og 79/139 (P7) er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Gnr. 79/137 (hus 19) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/137 (hus 21) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg

over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/130 er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21).

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/137 (hus 19) - 77/128 deler
gnr. 79/137 (hus 21) - 51/128 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til en hver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri

adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/137/0/84, 79/137/0/86, 79/137/0/87, 79/137/0/95, 79/137/0/97, 79/137/0/98, 79/137/0/106, 79/137/0/108, 79/137/0/109, 79/137/0/117, 79/137/0/119, 79/137/0/120 og 79/137/0/127 (rett til balkong for 13 seksjoner i hus 21) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/130. Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/130 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Seksjonene gnr. 79/137/0/2, 79/137/0/3, 79/137/0/7, 79/137/0/12, 79/137/0/21, 79/137/0/30, 79/137/0/39, 79/137/0/48, 79/137/0/59, 79/137/0/63, 79/137/0/64, 79/137/0/67, 79/137/0/68, 79/137/0/71, 79/137/0/72, 79/137/0/75 og 79/137/0/76 har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/137 (hus 21). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

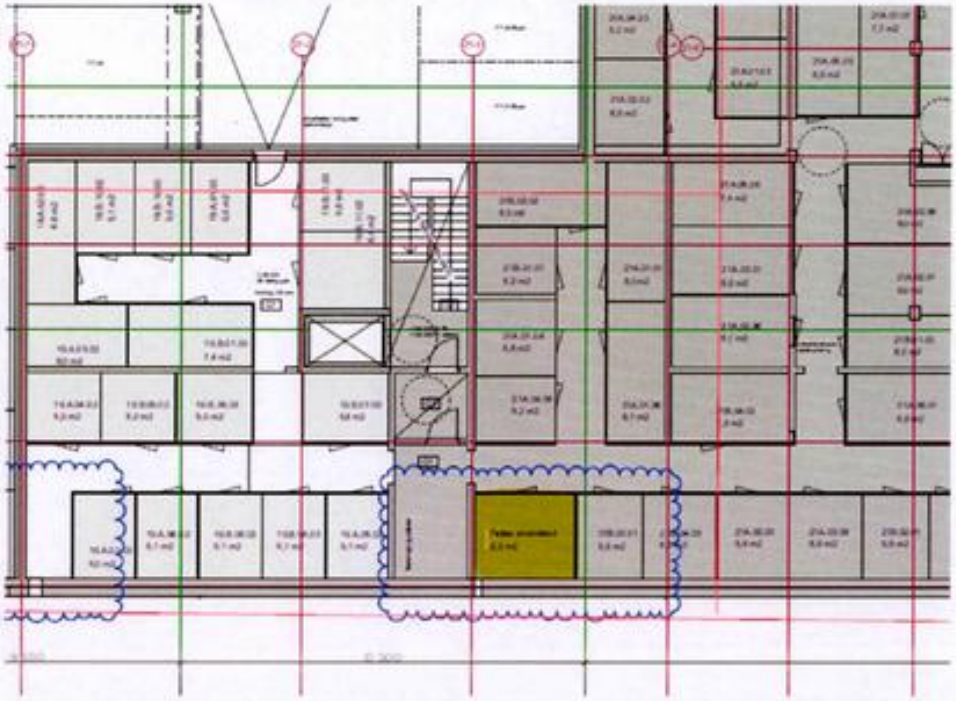
10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

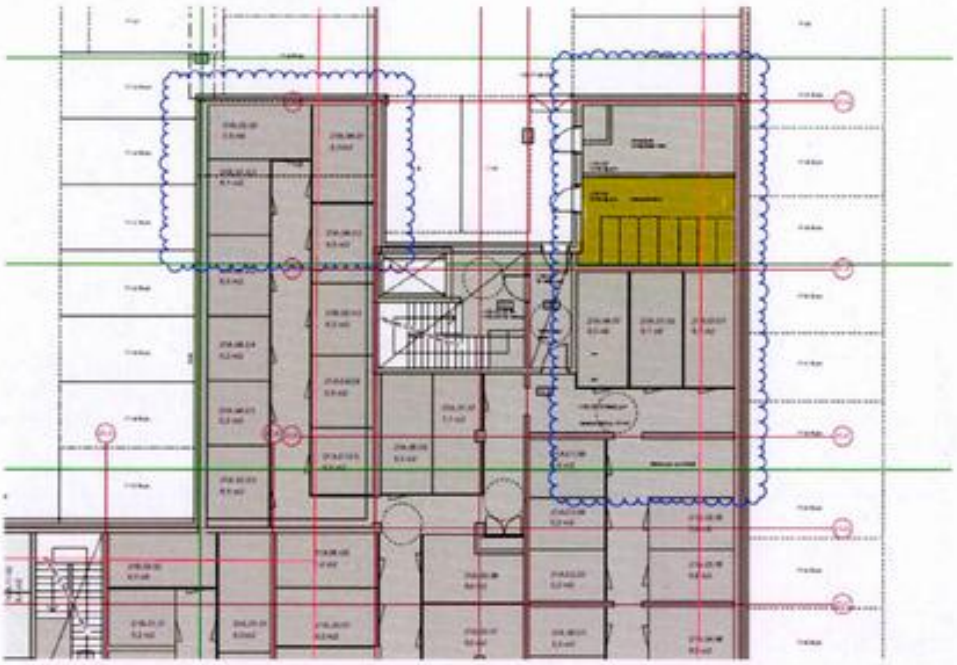
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/137 (hus 19 og hus 27), 79/139 (P7), 79/130 (felt A6), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

14. SMØREBOD (HUS 21)



15. SYKKELPARKERING (HUS 21)



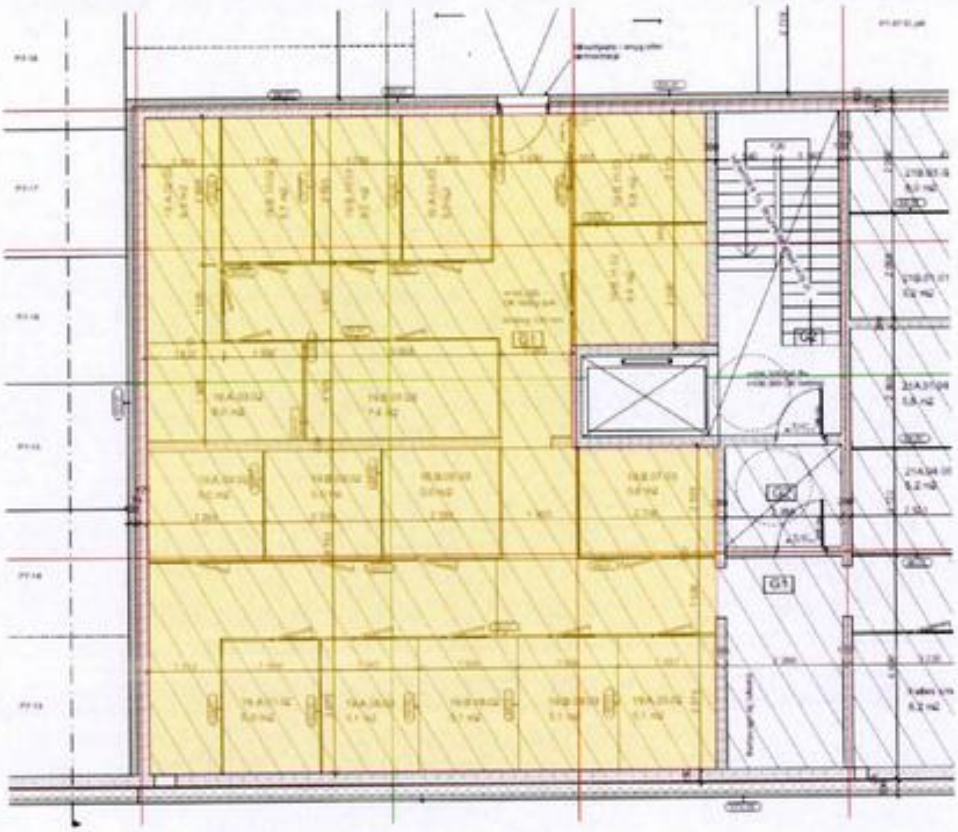
16. TAVLEROM (HUS 21)



17. VARME- OG SPRINKELSENTRAL (HUS 19)



18. BODER TILHØRENDE HUS 19 UNDER HUS 21



Bruksordningsregler for felt A7:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr.79/131 (fellesområde felt A7), gnr. 79/122 (fellestomt A5), gnr. 79/130 (fellestomt A6), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1) og gnr. 79/141 (P8U2) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/131, gnr. 379/11, gnr. 79/139, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og hus 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25), har rett til å benytte innkjøring til U2 (P8U2) via gnr. 79/112 (hus 26).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/140 og 179/141-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 23 (79/142), hus 24 (79/143) og hus 25 (79/144). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til smøreboden. Smøreboden er vist med gult på tegning som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Deler av sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er til bruk for eiendommen gnr. 79/142 (hus 23). Gnr. 79/142 (hus 23) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Teknisk rom (U1 og U2) under gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til teknisk rom.

Eiendommen gnr. 79/140 (PU1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus

24) og gnr. 79/144 (hus 25) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/142 (hus 23) og el-sentral for EL-bil i gnr. 79/144 (hus 25) og gnr.79/143 (hus 24), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25) for avlesning av strøm mv. Se vedlegg.

Varme- og sprinklersentral under gnr. 79/142 (hus 23) er felles for gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Se vedlegg.

Barnevognrom i U2 gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79/142 (hus 23). Se vedlegg.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

De som har parkering i U2 vil få tildelt midlertidig parkering fram til BT10 er etablert.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/131 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25).

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesrom som ligger i hus 23, 24 og 25 (U1 og U2).

For beregning av ansvarsfordeling benyttes arealer i WebMatrikkelen (BRA Total)

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25):

Gnr. 79/142 (hus 23)	48,54 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	17,84 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	33,62 %

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og garasjesameiet P8 (U1 og U2):

Gnr. 79/142 (hus 23)	38,1 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	14,0 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	26,4 %
P8 Garasjesameiet	21,5 %

Fordeling kostnader til drift og vedlikehold samt nødvendige utskiftninger:

	Hus 23	Hus 24	Hus 25	P8	Merknad
Fellesareal for lek og fritid	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Fellesareal (ute) for hus 23, 24 og 25	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Støyskjerm mellom hus 19 og 23	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	50 % dekkes av Felt A6
Hovedtavle inkl. rom	25 %	25 %	25 %	25 %	
Overføring brannalarm til Securitas via Addsecure	25 %	25 %	25 %	25 %	
Varmesentral	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Rom for varme- og sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Eventuell felles serviceavtale for sprinkler/brannalarm	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Teknisk rom i hus 25 U1 og U2. Inkl. ventilasjon	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	Ventilasjon av bodarealer + garasjesameie P8
Felles smørebod i hus 25 U1	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sykkelparkering for hus 23 i hus 25 U1 og U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Elsentral elbil for P8 i hus 24 og 25. Inkl. rom for sentralene	0 %	0 %	0 %	100 %	
Barnevognrom for hus 23 i hus 25 U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Boder for hus 23 i hus 25 U1	100 %	0 %	0 %	0 %	
Overflater og teknisk installasjoner i garasje U1 og U2. Inkl. porter, utgangsdører etc.	0 %	0 %	0 %	100 %	
Fjernvarme	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Eventuell felles vannmåler	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og

reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/143/0/1, gnr. 79/143/0/2, gnr. 79/143/0/7, gnr. 79/143/0/8, gnr. 79/143/0/13, gnr. 79/143/0/14, gnr. 79/143/0/18, gnr. 79/143/0/20, gnr. 79/143/0/25, gnr. 79/143/0/26 [10 seksjoner i hus 24], gnr. 79/144/0/7, gnr. 79/144/0/9, gnr. 79/144/0/10, gnr. 79/144/0/18, gnr. 79/144/0/20, gnr. 79/144/0/21, gnr. 79/144/0/29, gnr. 79/144/0/31, gnr. 79/144/0/32, gnr. 79/144/0/40, gnr. 79/144/0/42, gnr. 79/144/0/43, gnr. 79/144/0/50, gnr. 79/144/0/51, gnr. 79/144/0/57 og gnr. 79/144/0/58[16 seksjoner i hus 25] har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/131 (A7). Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/131 (A7) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Gnr. 79/142 (hus 23) har rett til å ha 7 boder under gnr. 79/144 (hus 25). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende. Se vedlegg.

10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

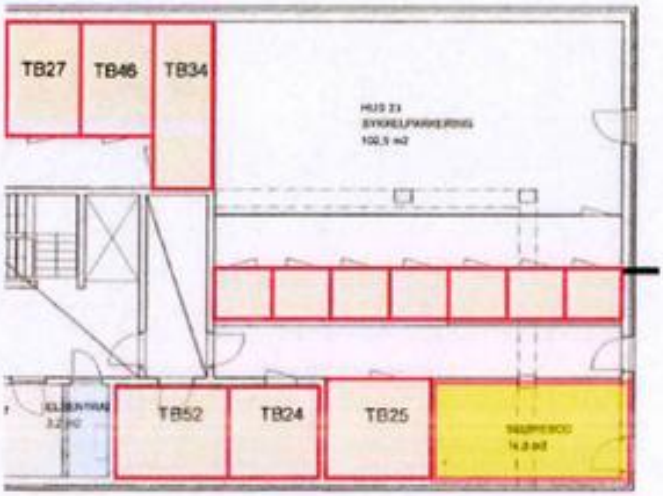
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i

bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING

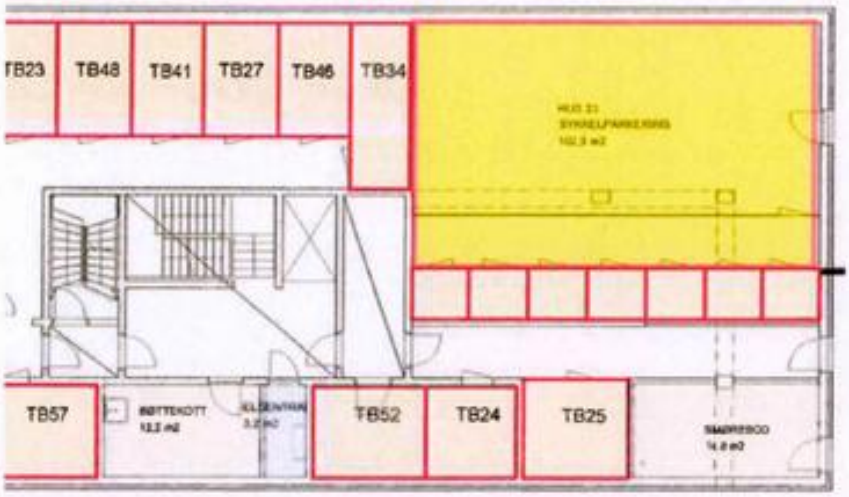
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/142 (hus 23), 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), 79/140 (P8U1), 79/141 (P8U2), 79/122 (fellestomt A5), 79/130 (fellestomt A6), 79/131 (fellesområde felt A7), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

14. SMØREBOD (HUS 25) U1



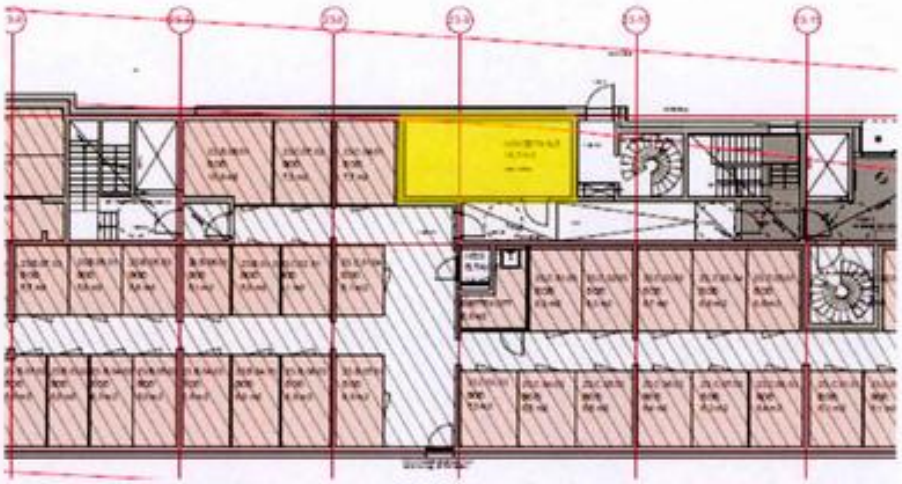
15. SYKKELPARKERING (HUS 25)

U1



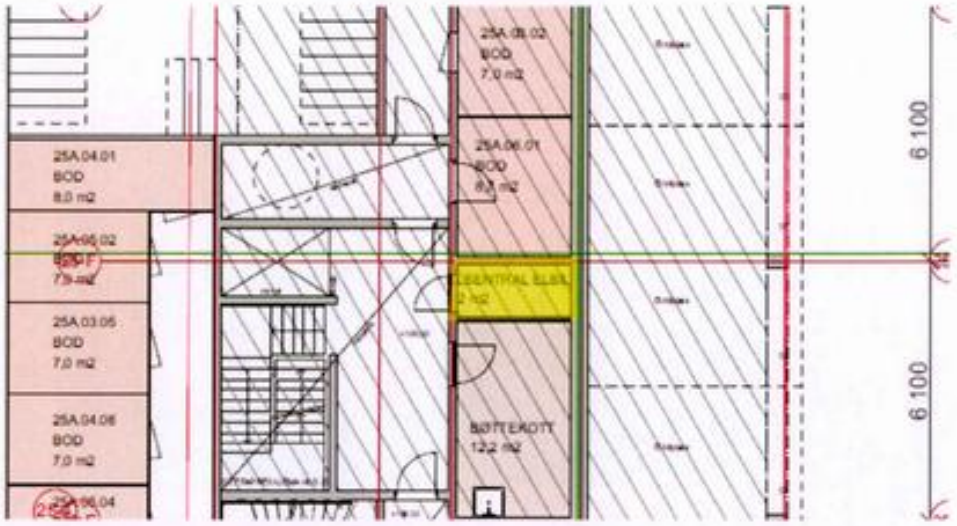
U2





16. TAVLEROM (HUS23)

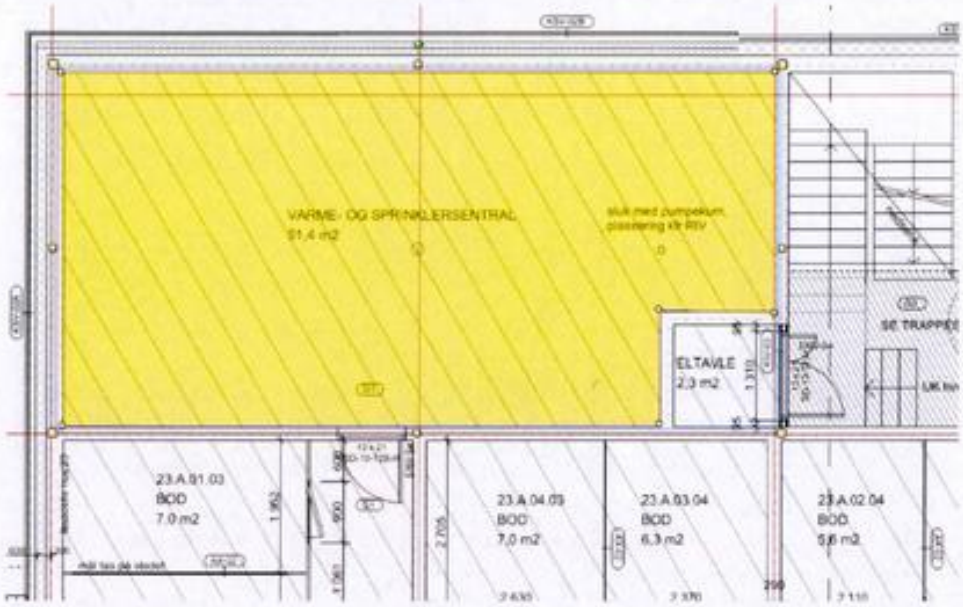
17. ELSENTRAL EL-BIL (HUS25)



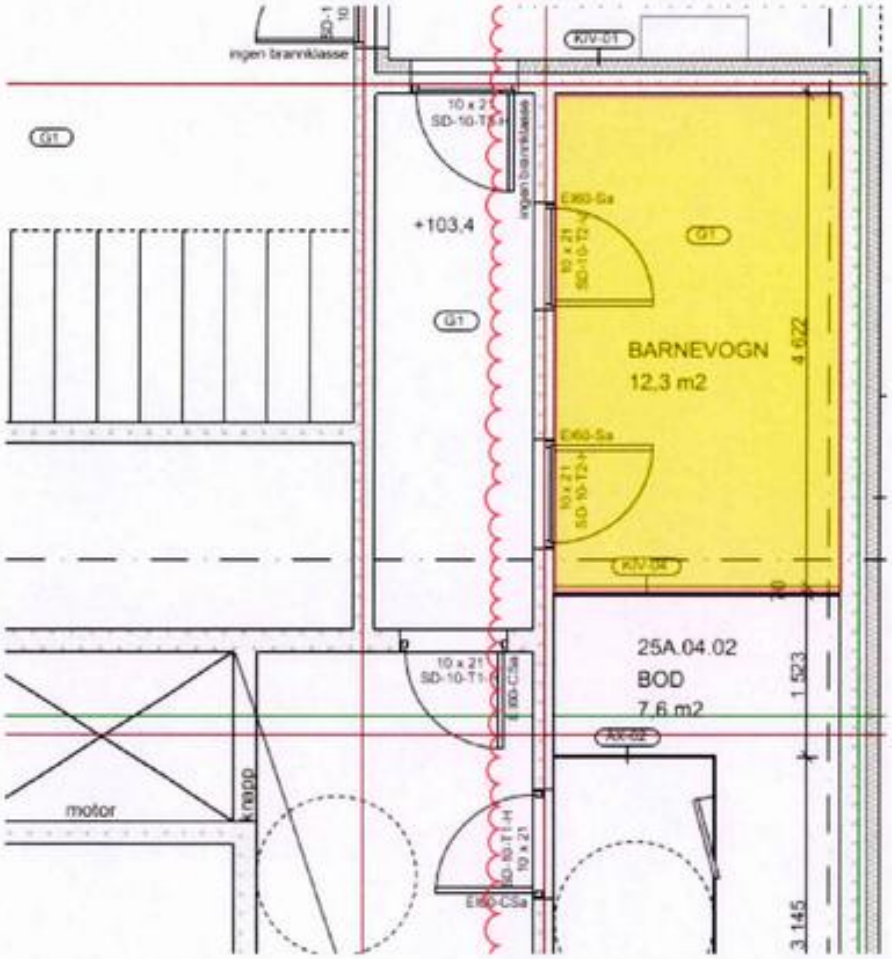
(HUS24)



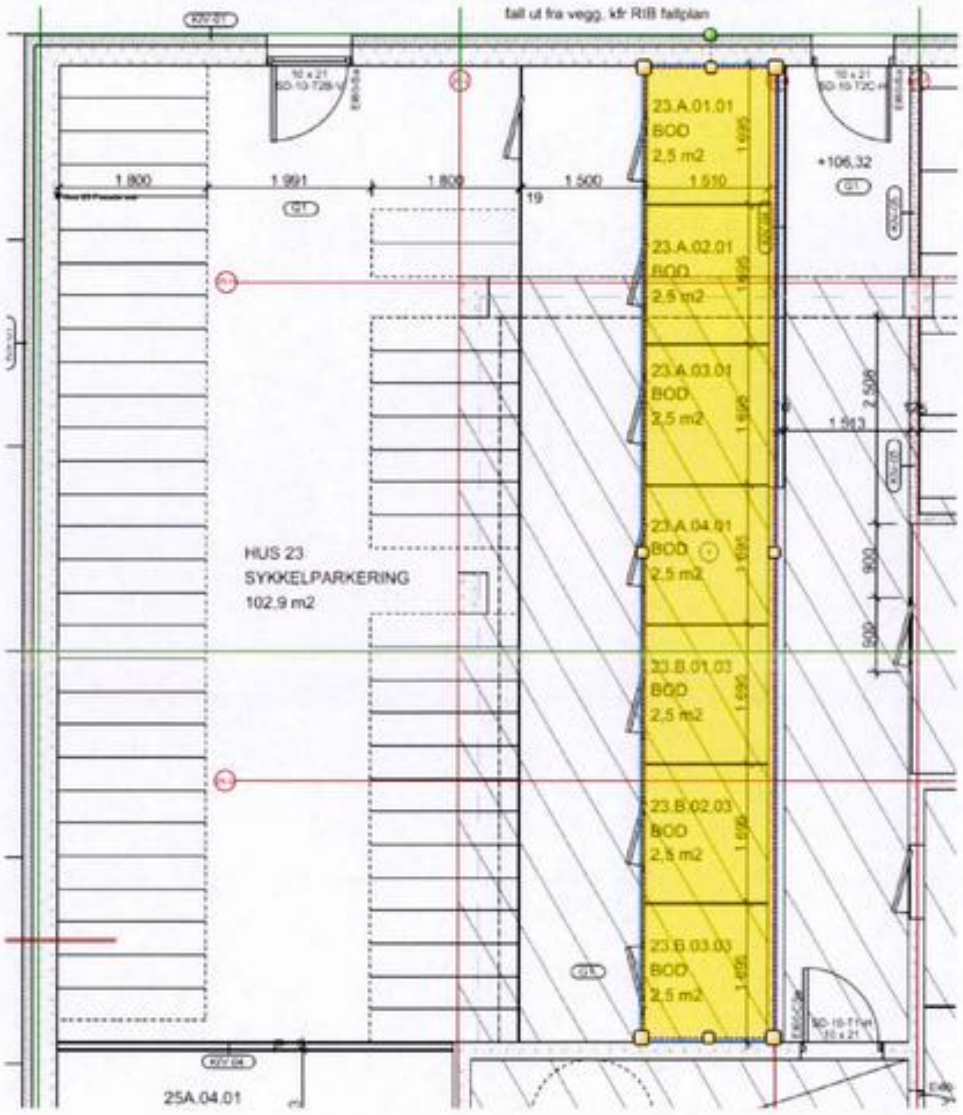
18. VARME- OG SPRINKELANLEGG (HUS23)



19. BARNEVOGNROM U2 HUS 25



20. BODER TILHØRENDE HUS 23 UNDER HUS 25

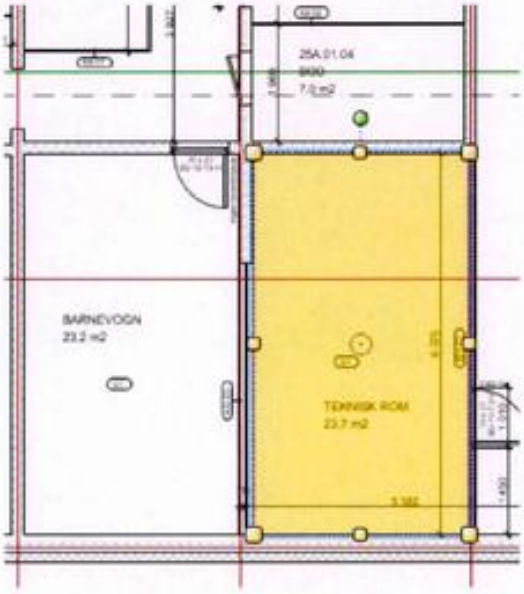


21. TEKNISK ROM (UNDER HUS 25)

U1



U2



Bruksordningsregler for felt A8:

1. EIENDOMMER

Bruksordningsreglene gjelder eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27).

2. ADKOMST

Eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27) har adkomstrett fram til eiendommen over gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141og gnr. 379/11 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79 bnr. 112 (hus 26 og hus 27), har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7, P8 og P9) og U2 (P8 og P9) både i hus 15 (gnr. 79/134), hus 23 (gnr. 79/142) og i hus 26 og 27 (gnr. 79/112).

Varelevering til næringslokalene skjer fra torget med innkjørsel fra Hans Nordahls gate (gnr. 79/29).

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Utbygger har behov for midlertidig vegrett over gnr. 79/29 og gnr. 76/302 frem til gang- og sykkelbruen er ferdigstilt. Vegretten opphører når gang- og sykkelbruen er ferdigstilt.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, el-bil, samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

5. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

6. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

7. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/112/0/9, gnr. 79/112/0/19, gnr. 79/112/0/29, gnr. 79/112/0/39, gnr. 79/112/0/49, gnr. 79/112/0/59, gnr. 79/112/0/69 og gnr. 79/112/0/76 har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/102. Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/102 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27), gnr. 79/102, gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/135, gnr. 79/136, gnr. 79/137, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141, gnr. 79/142, gnr. 79/143, gnr. 79/144 og gnr. 379/11.

Vedtaket har slik

Slutning:

1. Grenser og bruksordningsregler, som tidligere er vedtatt for den tiden jordskiftet varer, vedtas med endelig virkning slik de framgår av grensebeskrivelsen og bruksordningsreglene ovenfor.
2. …

Punkt 2 i slutningen er utelatt da den ikke har varig verdi.

Grensebeskrivelsen framgår av jordskifterettens avsluttende regulerende vedtak av 05.04.2024.

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
(0301) Oslo	76	13
(0301) Oslo	76	97
(0301) Oslo	76	104
(0301) Oslo	76	182
(0301) Oslo	76	217
(0301) Oslo	76	230
(0301) Oslo	76	231
(0301) Oslo	76	274
(0301) Oslo	76	277
(0301) Oslo	76	278
(0301) Oslo	76	285
(0301) Oslo	76	299
(0301) Oslo	76	302
(0301) Oslo	76	304
(0301) Oslo	76	305
(0301) Oslo	76	308
(0301) Oslo	76	310
(0301) Oslo	79	1
(0301) Oslo	79	4

(0301) Oslo	79	10	
(0301) Oslo	79	29	
(0301) Oslo	79	77	
(0301) Oslo	79	81	
(0301) Oslo	79	92	
(0301) Oslo	79	96	
(0301) Oslo	79	102	
(0301) Oslo	79	112	*
(0301) Oslo	79	118	*
(0301) Oslo	79	119	*
(0301) Oslo	79	120	*
(0301) Oslo	79	121	
(0301) Oslo	79	122	
(0301) Oslo	79	123	
(0301) Oslo	79	126	*
(0301) Oslo	79	127	*
(0301) Oslo	79	128	
(0301) Oslo	79	129	
(0301) Oslo	79	130	
(0301) Oslo	79	131	
(0301) Oslo	79	134	*
(0301) Oslo	79	135	*
(0301) Oslo	79	136	*
(0301) Oslo	79	137	*
(0301) Oslo	79	139	*
(0301) Oslo	79	140	*
(0301) Oslo	79	141	*
(0301) Oslo	79	142	*
(0301) Oslo	79	143	*
(0301) Oslo	79	144	*
(0301) Oslo	376	2	
(0301) Oslo	379	1	
(0301) Oslo	379	2	
(0301) Oslo	379	3	
(0301) Oslo	379	4	
(0301) Oslo	379	5	*
(0301) Oslo	379	6	
(0301) Oslo	379	7	
(0301) Oslo	379	11	

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes: Dok 528

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse: 20-049513REN-JOOV/JLST
Dato: 21.02.2025

Tinglysing - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
(0301) Oslo	76	13
(0301) Oslo	76	97
(0301) Oslo	76	104
(0301) Oslo	76	182
(0301) Oslo	76	217
(0301) Oslo	76	230
(0301) Oslo	76	231
(0301) Oslo	76	274
(0301) Oslo	76	277
(0301) Oslo	76	278
(0301) Oslo	76	285
(0301) Oslo	76	299
(0301) Oslo	76	302
(0301) Oslo	76	304
(0301) Oslo	76	305
(0301) Oslo	76	308
(0301) Oslo	76	310
(0301) Oslo	79	1
(0301) Oslo	79	4
(0301) Oslo	79	10
(0301) Oslo	79	29

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Storborget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskaueve 59, Sarpsborg

E-post
jordpost@domstol.no

Internet
http://www.domstol.no/joov

Telefon
21553100

Organisasjonsnr.
926725409

(0301) Oslo	79	77
(0301) Oslo	79	81
(0301) Oslo	79	92
(0301) Oslo	79	96
(0301) Oslo	79	102
(0301) Oslo	79	112
(0301) Oslo	79	118
(0301) Oslo	79	119
(0301) Oslo	79	120
(0301) Oslo	79	121
(0301) Oslo	79	122
(0301) Oslo	79	123
(0301) Oslo	79	126
(0301) Oslo	79	127
(0301) Oslo	79	128
(0301) Oslo	79	129
(0301) Oslo	79	130
(0301) Oslo	79	131
(0301) Oslo	79	134
(0301) Oslo	79	135
(0301) Oslo	79	136
(0301) Oslo	79	137
(0301) Oslo	79	139
(0301) Oslo	79	140
(0301) Oslo	79	141
(0301) Oslo	79	142
(0301) Oslo	79	143
(0301) Oslo	79	144
(0301) Oslo	376	2
(0301) Oslo	379	1
(0301) Oslo	379	2
(0301) Oslo	379	3
(0301) Oslo	379	4
(0301) Oslo	379	5
(0301) Oslo	379	6
(0301) Oslo	379	7
(0301) Oslo	379	11

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

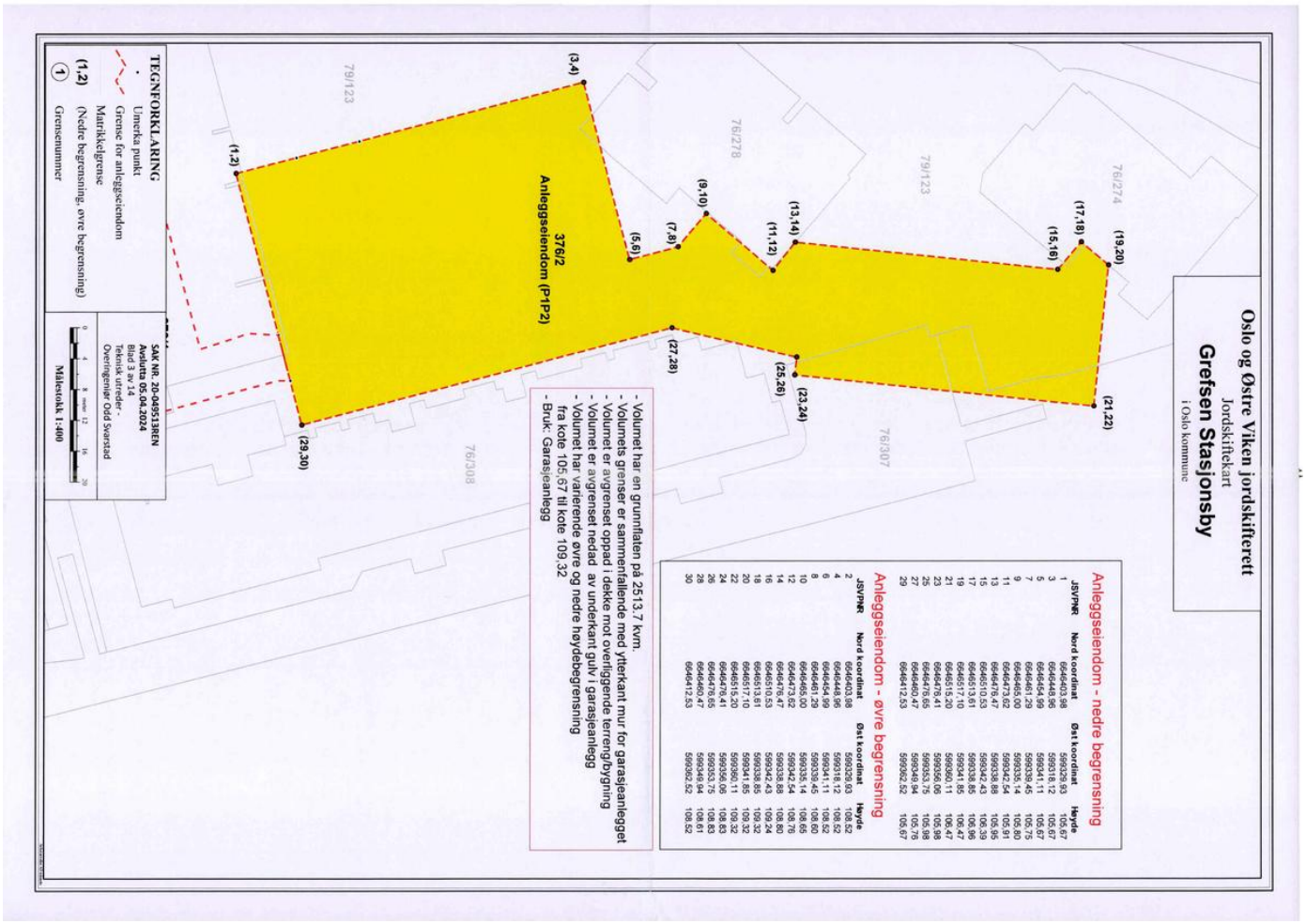
Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

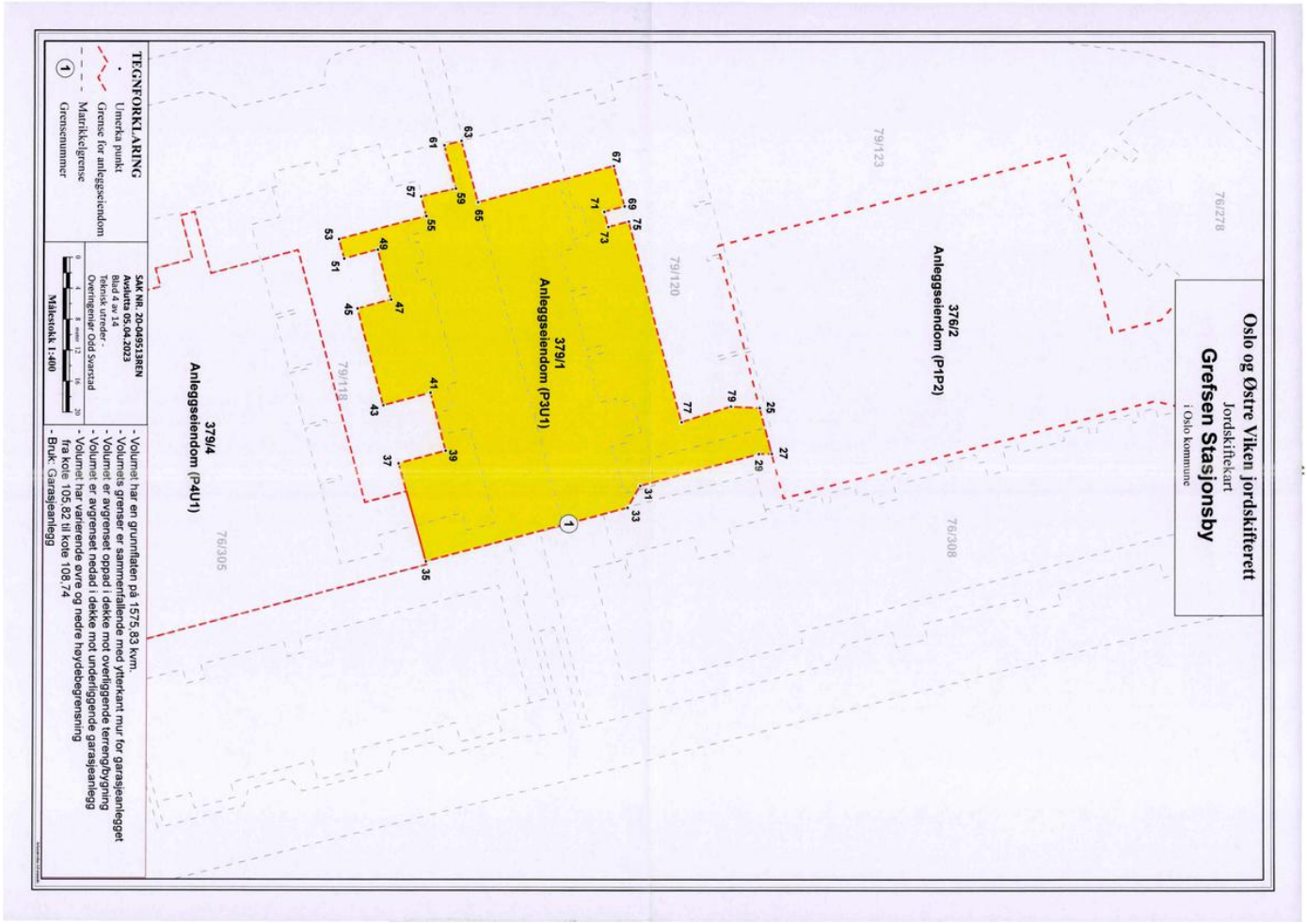
Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

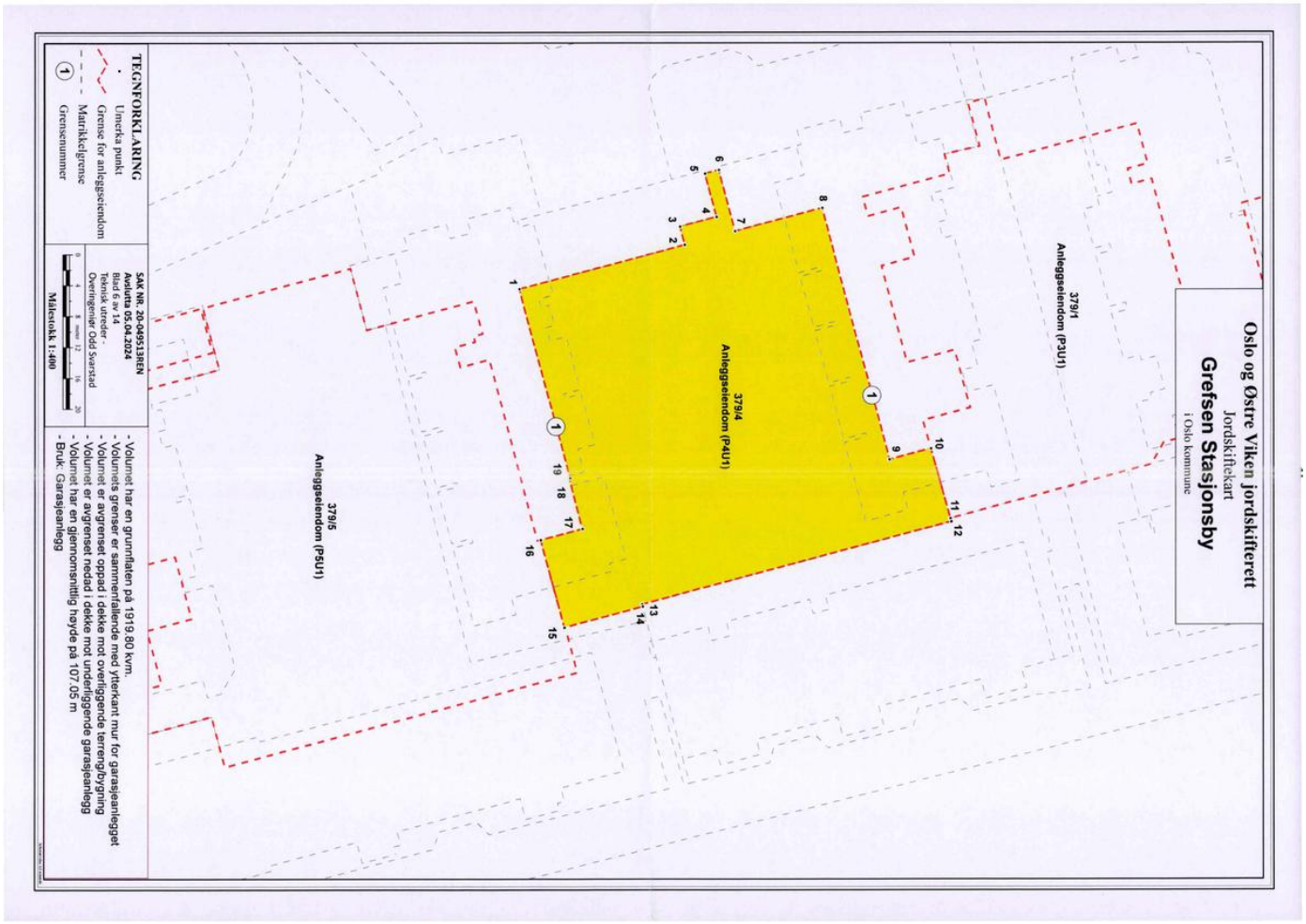
Desirée Grytbak
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- kartblad 1-14 i to eksemplarer


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
Anleggseiendom - nedre begrensning
JSVPNR Nord koordinat Øst koordinat Høyde
1 6646403.98 598318.93 105.67
2 6646403.98 598318.93 105.67
3 6646448.96 598318.12 105.67
5 6646454.99 598341.11 105.67
7 6646461.29 598339.45 105.75
9 6646465.00 598335.14 105.80
11 6646473.62 598342.54 105.91
13 6646476.47 598338.88 105.95
15 6646510.53 598342.43 106.39
17 6646515.81 598341.85 106.46
19 6646517.10 598341.85 106.47
21 6646515.20 598360.11 106.47
23 6646476.41 598356.06 105.98
25 6646476.65 598353.75 105.98
27 6646460.47 598349.84 105.76
29 6646412.53 598352.52 105.67
Anleggseiendom - øvre begrensning
JSVPNR Nord koordinat Øst koordinat Høyde
2 6646403.98 598329.03 108.52
4 6646448.96 598318.12 108.52
6 6646454.99 598341.11 108.52
8 6646461.29 598339.45 108.52
10 6646465.00 598335.14 108.65
12 6646473.62 598342.54 108.76
14 6646476.47 598338.88 108.80
16 6646510.53 598342.43 109.24
18 6646513.81 598338.85 109.32
20 6646517.10 598341.85 109.32
22 6646515.20 598360.11 109.32
24 6646476.41 598356.06 108.83
26 6646476.65 598353.75 108.83
28 6646460.47 598349.84 108.61
30 6646412.53 598352.52 108.52
- Volumet har en grunnflaten på 2513.7 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terrengbygning
- Volumet er avgrenset nedad av underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 105.67 til kote 109.32
- Bruk: Garasjeanlegg
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
(1,2)
(3,4)
(5,6)
(7,8)
(9,10)
(11,12)
(13,14)
(15,16)
(17,18)
(19,20)
(21,22)
(23,24)
(25,26)
(27,28)
(29,30)
76/274
76/278
79/123
76/307
76/308
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
(1,2) (Nedre begrensning, øvre begrensning)
1 Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttet 05.04.2024
Blad nr. 3 av 3
Tekst på kart
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400

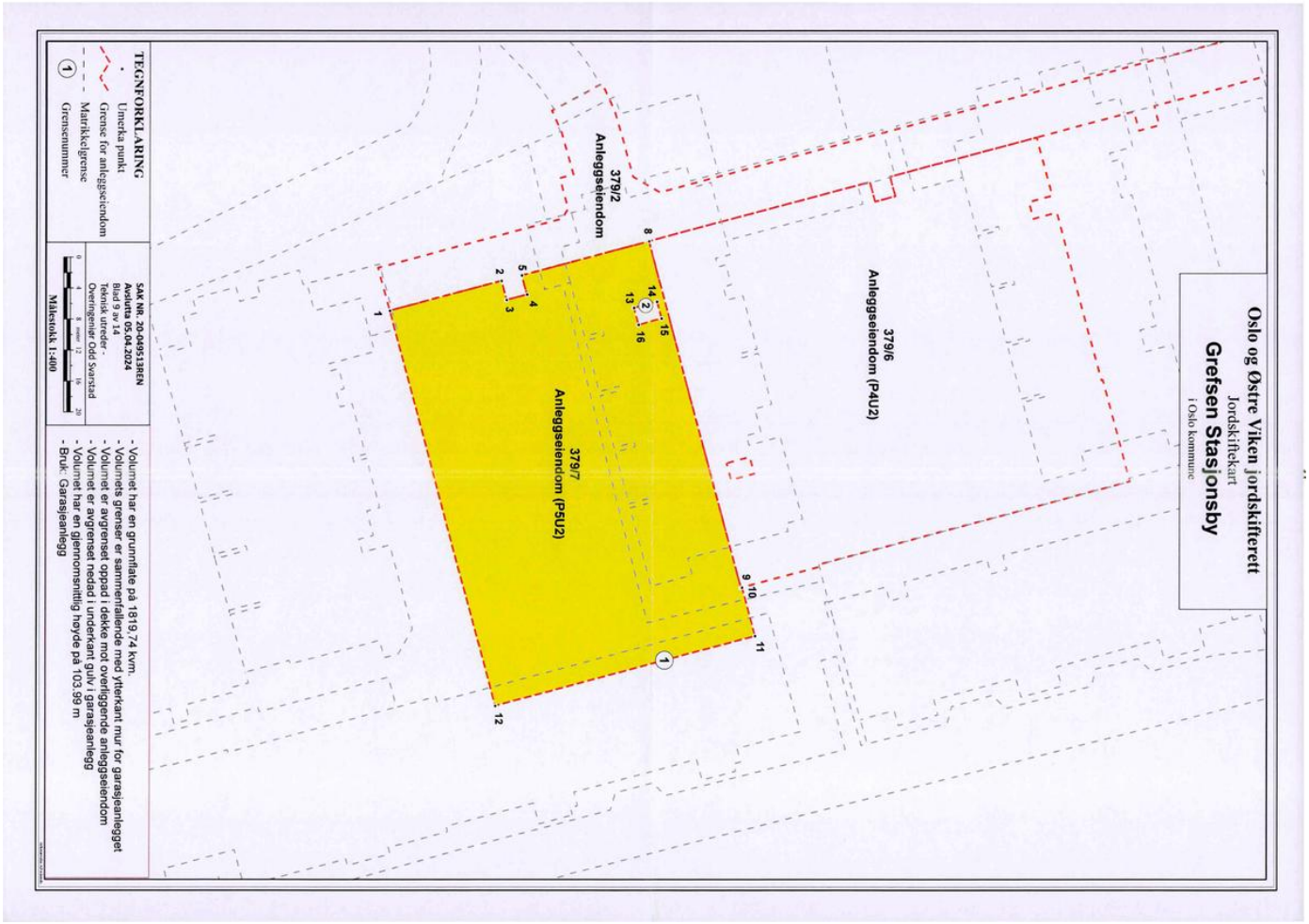

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
76/278
79/123
79/120
79/118
76/308
76/305
TEGNFORKLARING
Unevkn punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttu 05.04.2023
Blad 4 av 14
Teknisk utreder:
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflaten på 1575,83 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terrenghygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 105,82 til kote 108,74
- Bruk: Garasjeanlegg

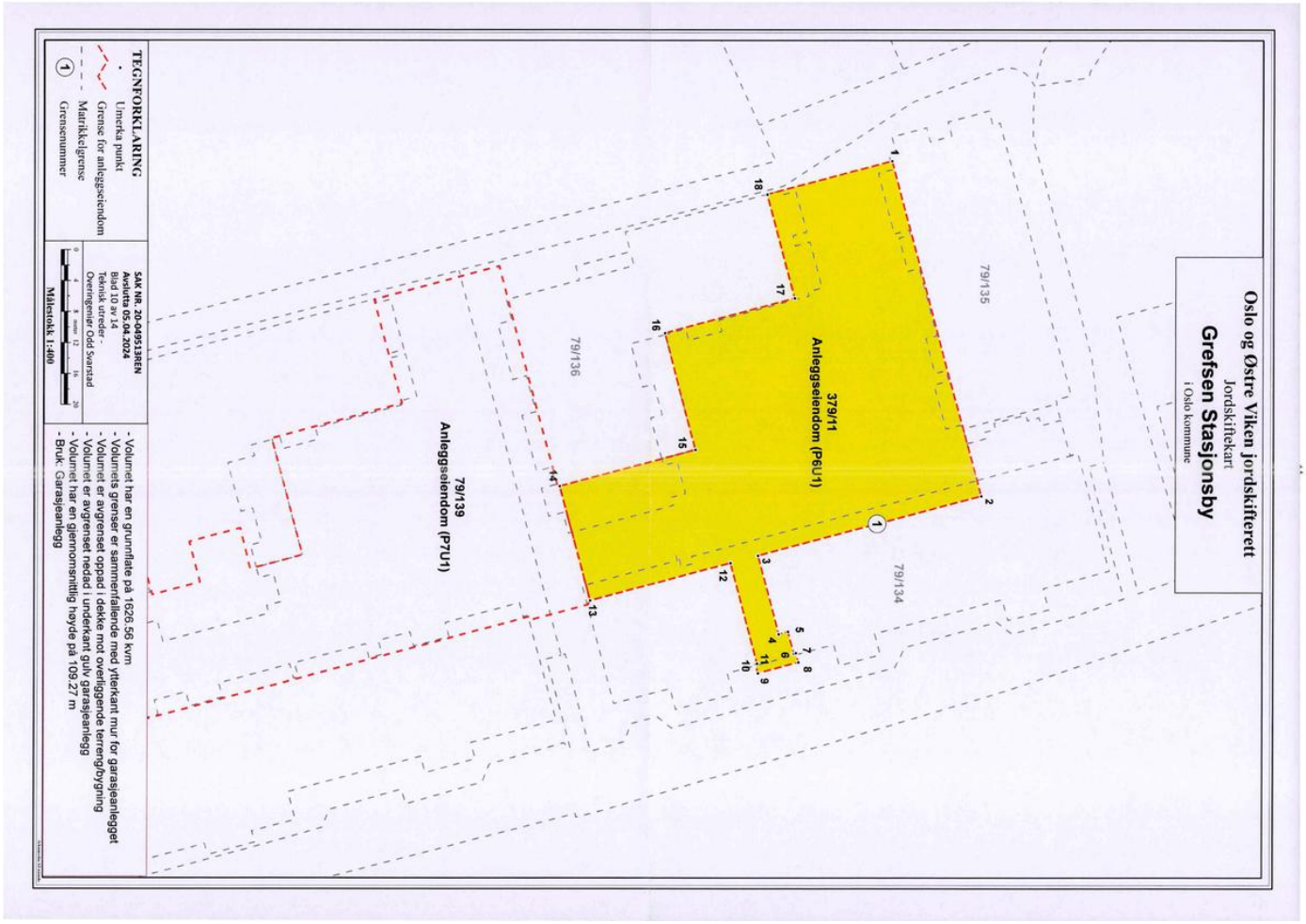

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/2
Anleggseiendom
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
79/120
79/118
76/308
76/285
TEGNFORKLARING
Unevkla punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 5 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svanstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1225.08 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 103.02 til kote 105.62
- Bruk: Garasjeanlegg

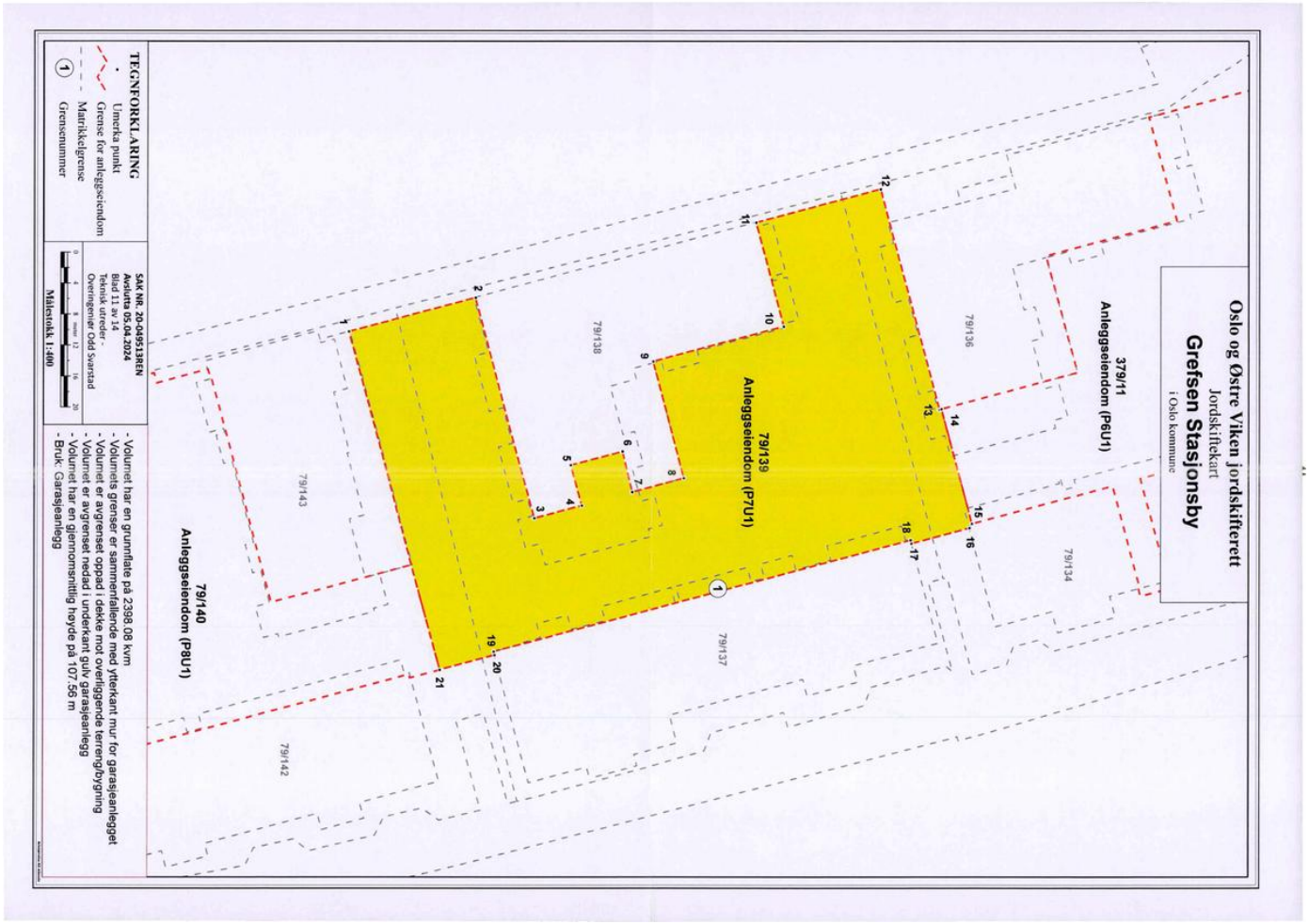

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
379/5
Anleggseiendom (P5U1)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 6 av 14
Rettsk utreder
Overingeniør Oddi Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflaten på 1919.80 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 107.05 m
- Bruk: Garasjeanlegg

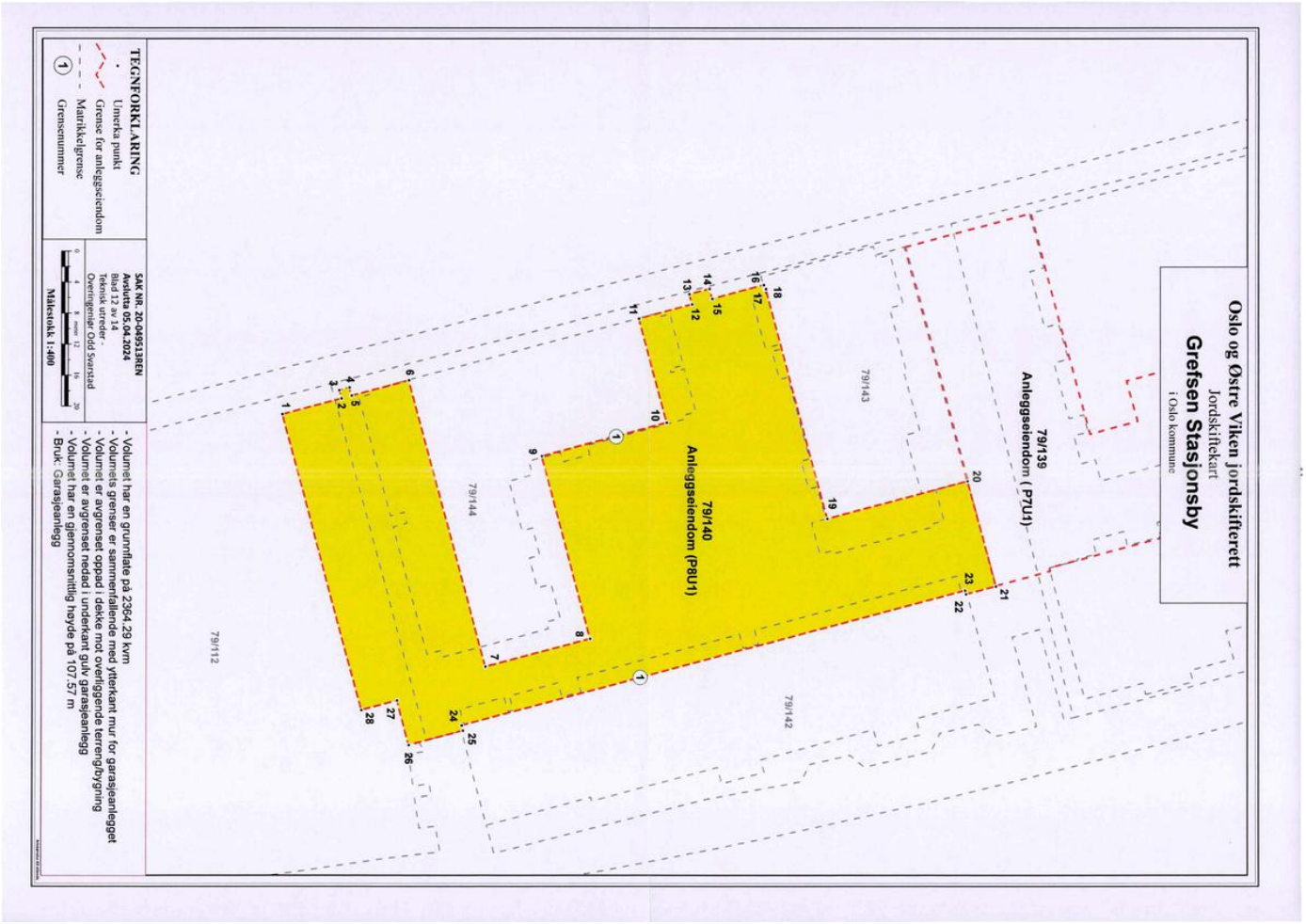

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/2
Anleggseiendom
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-095138EN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 7 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2372.43 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 103.99
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifteretT
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
379/5
Anleggseiendom (P5U1)
79/119
TEGNFORKLARING
Unevka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 8 av 14
Teknisk utreder
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 3154.91 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 105.49 m
- Bruk: Garasjeanlegg

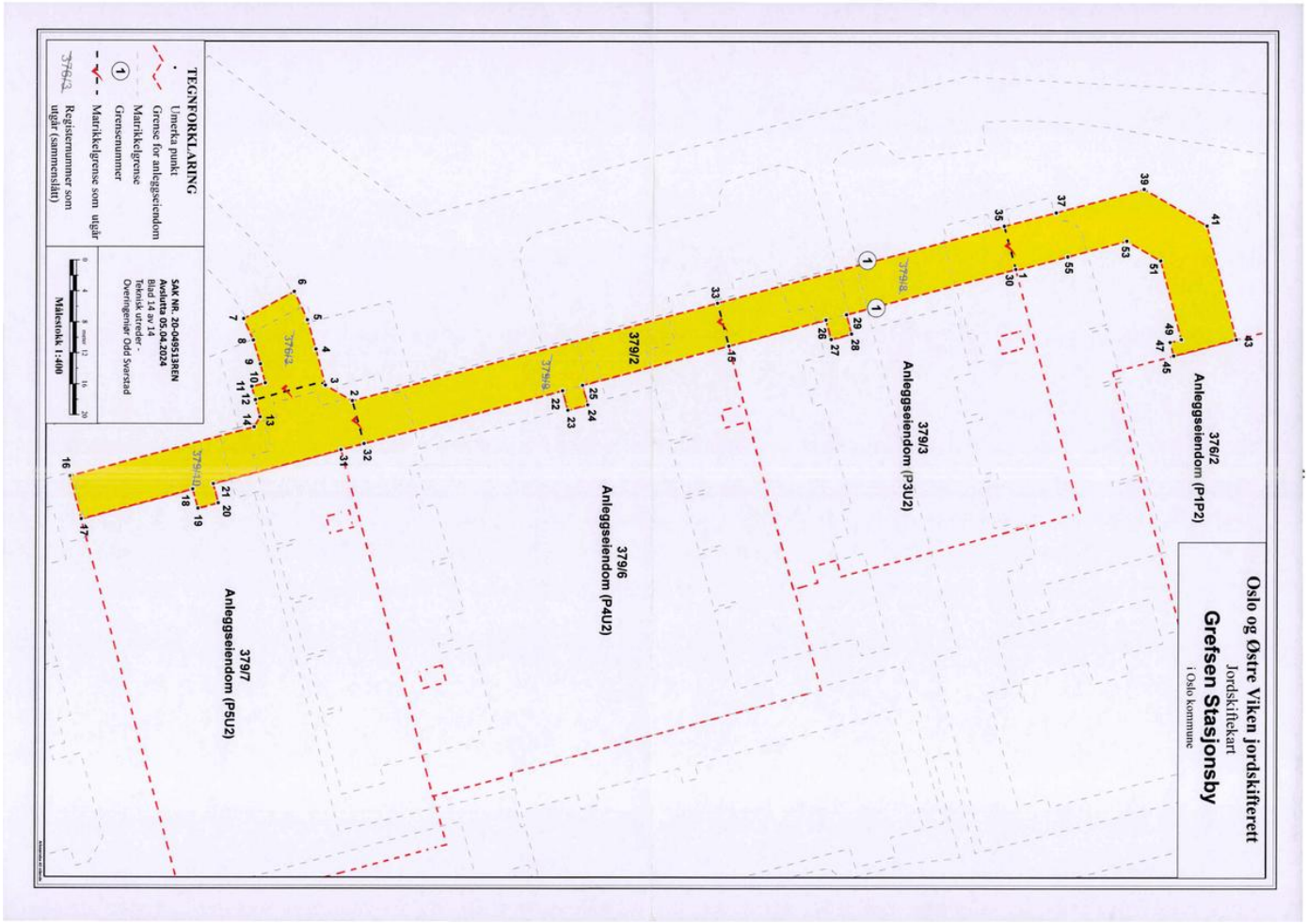

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/2
Anleggseiendom
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 9 av 14
Teknisk utreder
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1819,74 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 103,99 m
- Bruk: Garasjeanlegg

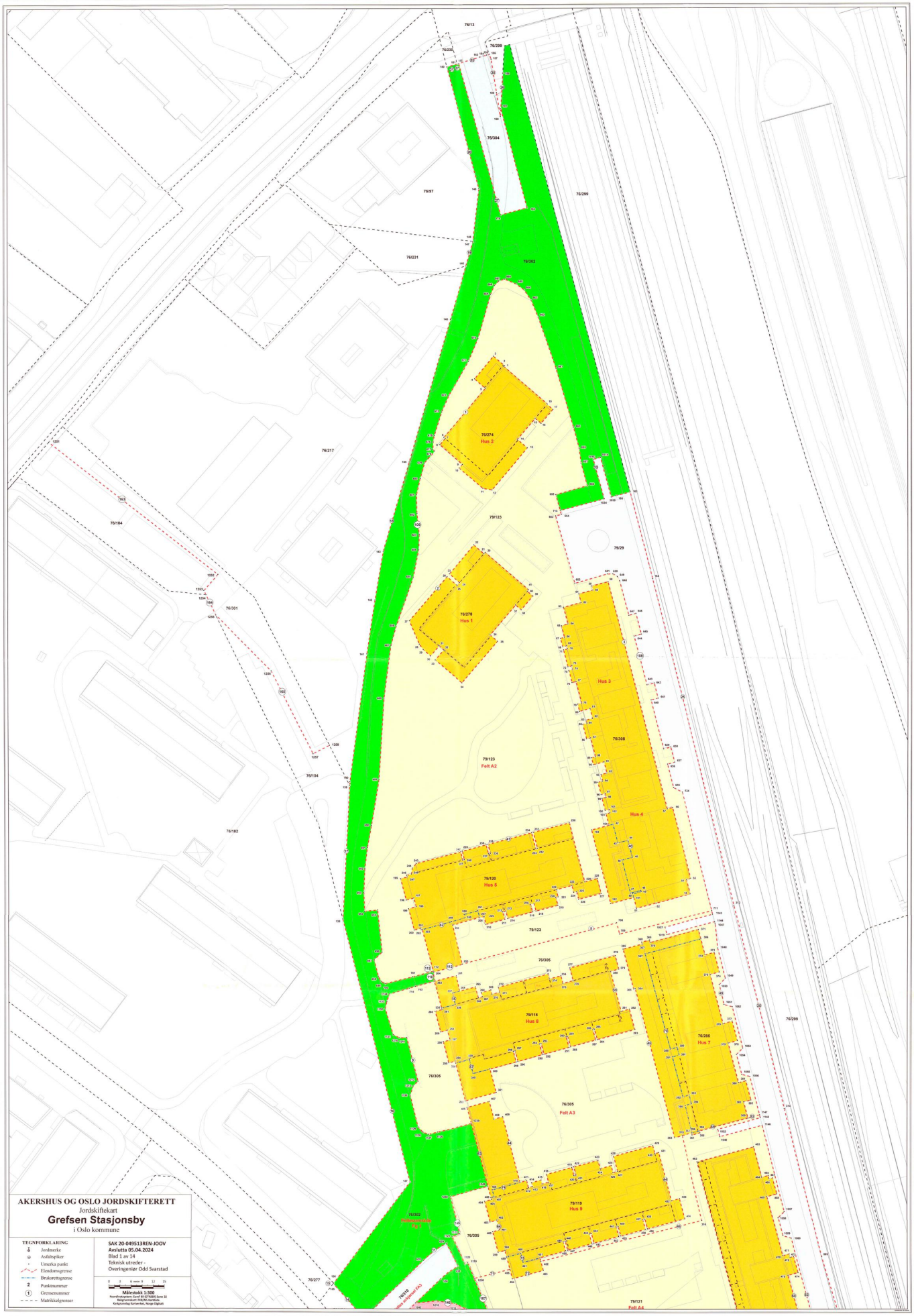

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/135
79/136
79/134
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 10 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 1626.56 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 109.27 m
- Bruk: Garasjeanlegg

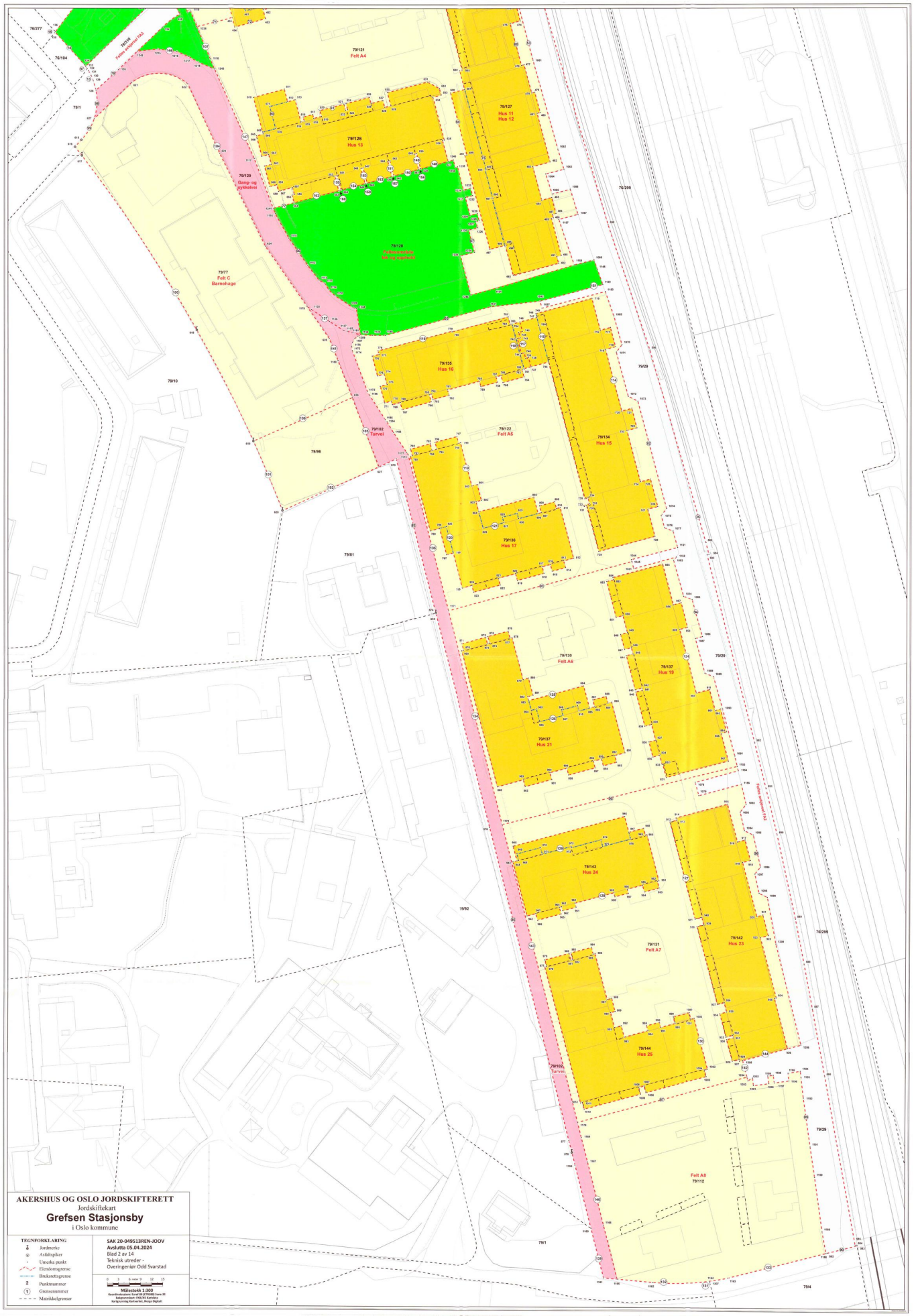

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/140
Anleggseiendom (P8U1)
79/136
79/134
79/138
79/143
79/137
79/142
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 11 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2398.08 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 107.56 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/140
Anleggseiendom (P8U1)
79/143
79/144
79/142
79/112
TEGNFORKLARING
Limerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 2024/242578/200
Avsluttet 05.04.2024
Blad 12 av 14
Teknisk utretter:
Overingeniør Odd Sverstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2364.29 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 107.57 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
79/141
Anleggseiendom (P8U2)
79/143
79/142
79/144
79/112
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 13 av 14
Teknisk utredet
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400
- Volumet har en grunnflate på 2248.98 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 104.81 m
- Bruk: Garasjeanlegg


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/2
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
Matrikkelgrense som utgår
Registernummer som utgår (sammenslått)
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 14 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:400


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Avfallspiker
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Bruksrettsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Matrikkelgrenser
SAK 20-049513REN-JOOV
Avslutta 05.04.2024
Blad 1 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:300
76/274
Hus 2
76/278
Hus 1
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
Hus 9
79/123
Felt A2
76/305
Felt A3
79/121
Felt A4
76/13
76/299
76/304
76/97
76/231
76/302
76/217
76/104
76/301
76/182
79/29
76/308
79/120
79/110
76/285
79/119
76/277
79/118


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
Jordmerke
Avfallspiker
Umerka punkt
Eiendomsgrense
Bruksrettsgrense
Punktnummer
Grensenummer
Matrikkelgrenser
SAK 20-049513REN-JOOV
Avsluttu 05.04.2024
Blad 2 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad
Målestokk 1:300
79/121
Felt A4
79/127
Hus 11
Hus 12
79/126
Hus 13
79/129
Gang- og sykkelvei
79/120
Fellesområde, lek og opphold
79/77
Felt C
Barnehage
79/135
Hus 16
79/122
Felt A5
79/134
Hus 15
79/102
Turvei
79/136
Hus 17
79/130
Felt A6
79/137
Hus 19
79/137
Hus 21
79/143
Hus 24
79/142
Hus 23
79/131
Felt A7
79/144
Hus 25
Felt A8
79/112
76/239
79/29
79/10
79/96
79/81
79/92
79/1
79/4

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1305353/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602602484
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	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	143

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	143	0	1	77 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	2	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	3	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	4	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	5	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	6	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	7	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	8	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	9	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	10	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	11	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	12	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	13	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	14	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	15	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	16	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	17	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	18	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	19	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1305353 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29.10.19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1305353/200
Attesteringstidspunkt 2026-05-27 14:27

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	143	0	20	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	21	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	22	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	23	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	24	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	25	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	26	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	27	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	28	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	29	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	30	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	OSLO	938 71 461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	143	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980374505	Bane Nor Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer | **Seksjonens formål** B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger), N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring | **Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | **Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning, G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning), BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	77	BG	13	B	87	B	25	B	87	B	37				49			
2	B	99	BG	14	B	99	B	26	B	99	B	38				50			
3	B	49	BG	15	B	49	B	27	B	49	B	39				51			
4	B	49	BG	16	B	49	B	28	B	49	B	40				52			
5	B	50	BG	17	B	62	B	29	B	62	B	41				53			
6	B	50	BG	18	B	50	B	30	B	50	B	42				54			
7	B	87	B	19	B	87	B	31				43				55			
8	B	99	B	20	B	99	B	32				44				56			
9	B	49	B	21	B	49	B	33				45				57			
10	B	49	B	22	B	49	B	34				46				58			
11	B	62	B	23	B	62	B	35				47				59			
12	B	50	B	24	B	50	B	36				48				60			
Sum tellere:		1958						Nevner =		1958									

Sted: 20/6-19 | Innsenderens underskrift

Plan- og bygningsetaten 16.9.19
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-19	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

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

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 5/6-2019		PETTER EIKEN for BANE NOR Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver BaneNOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	143	

Dato	Underskrift	Stempel
17.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-19	

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

Side **3** av **4**

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

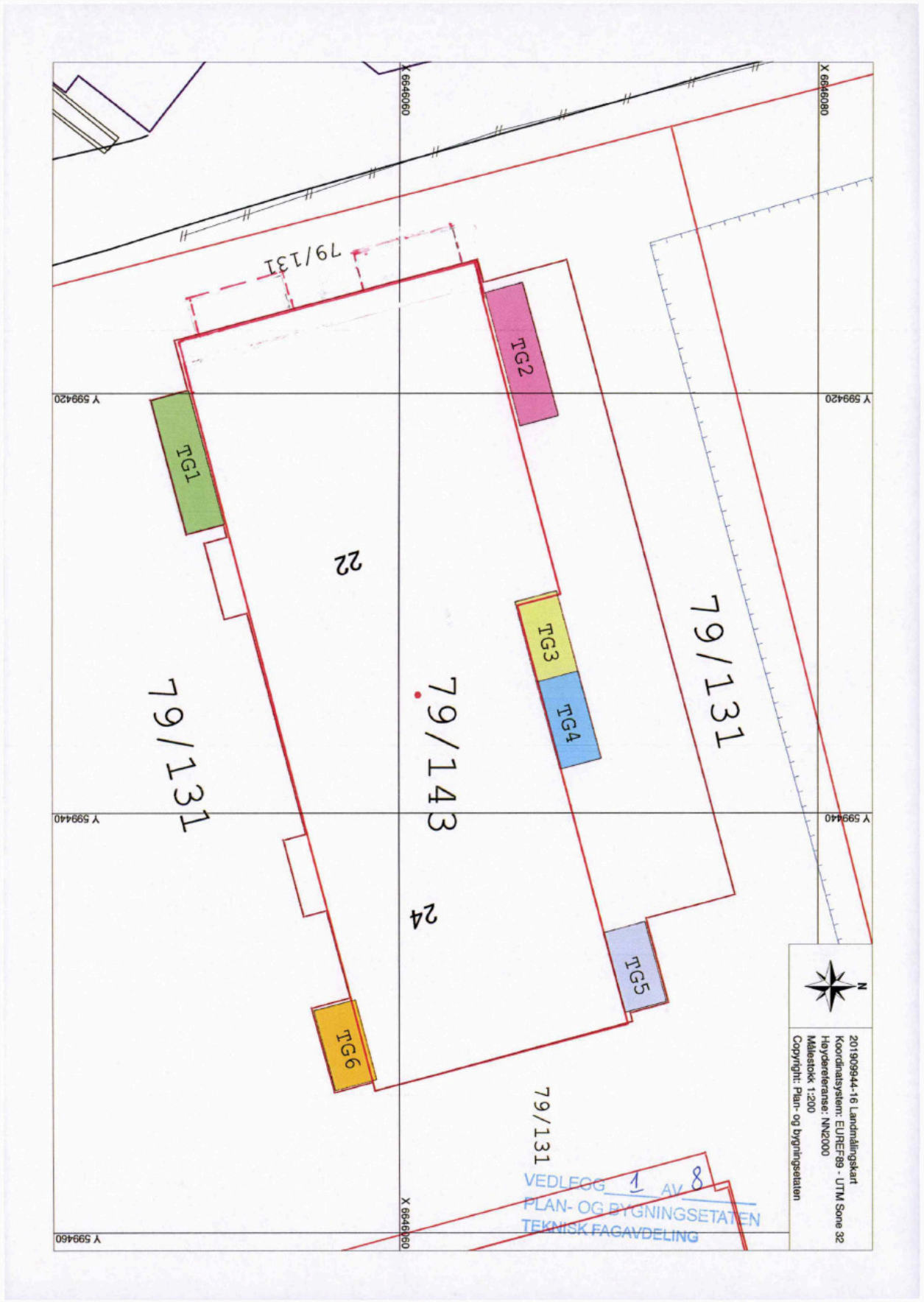
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

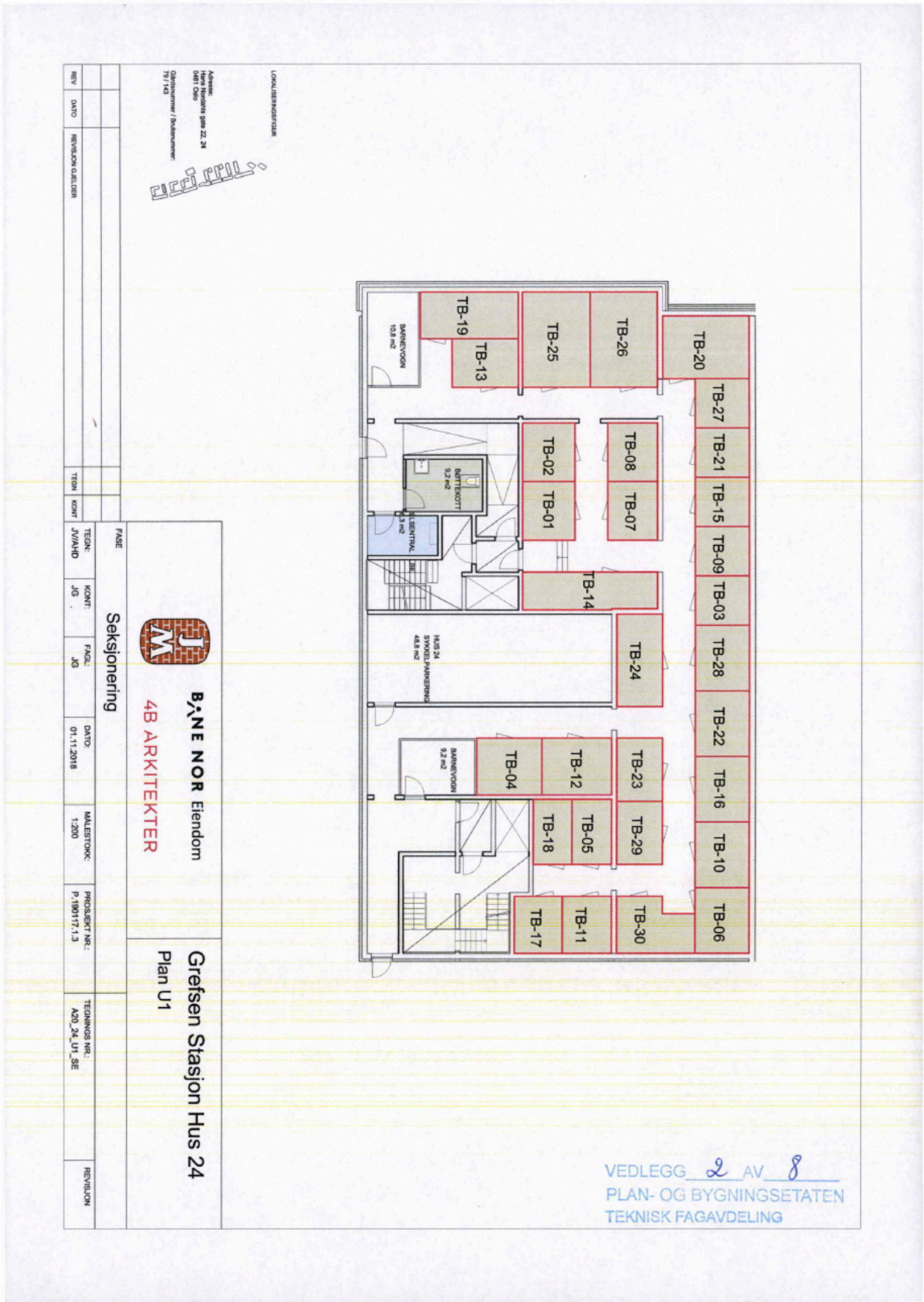
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

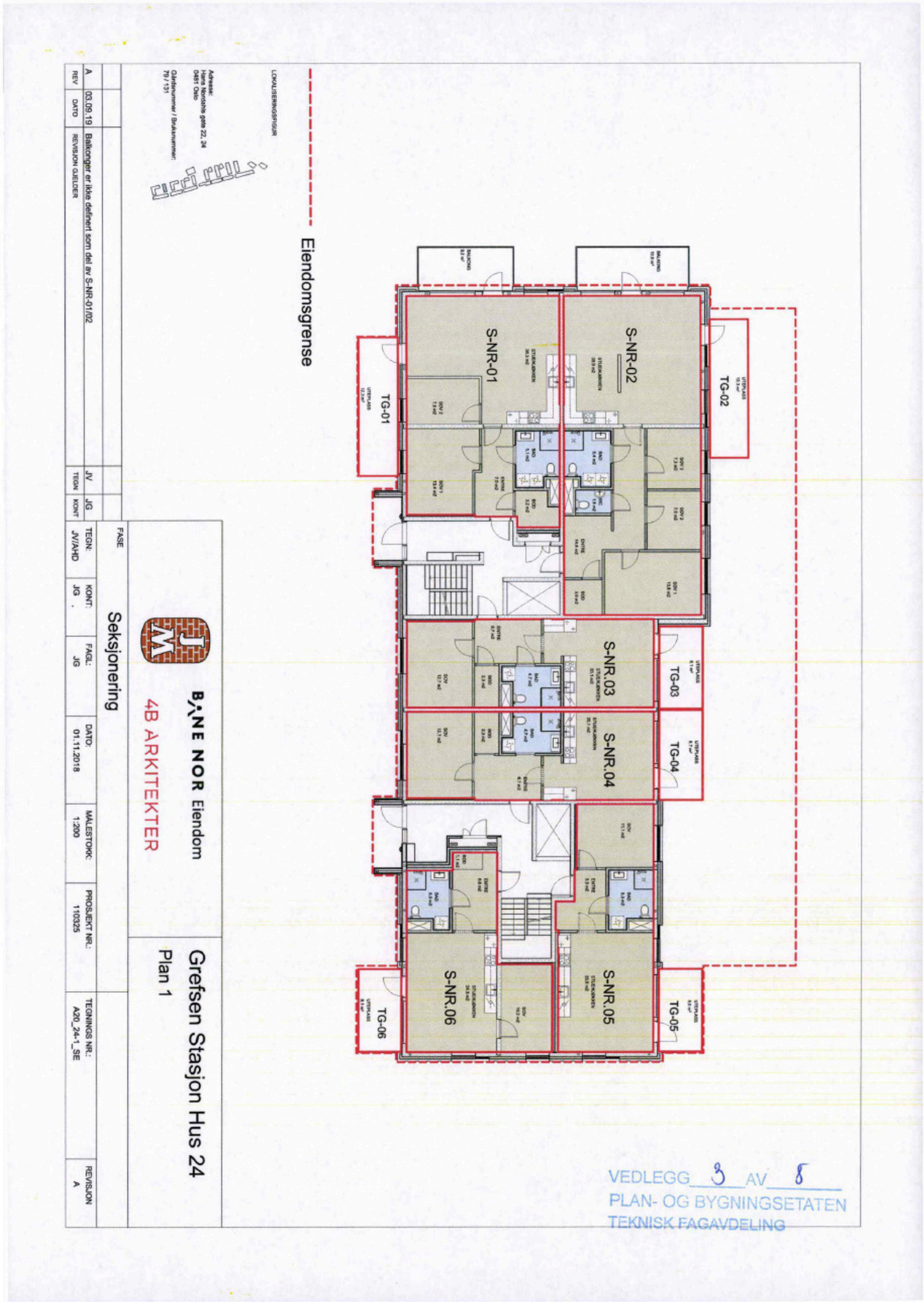
Dato	Innsenderens underskrift

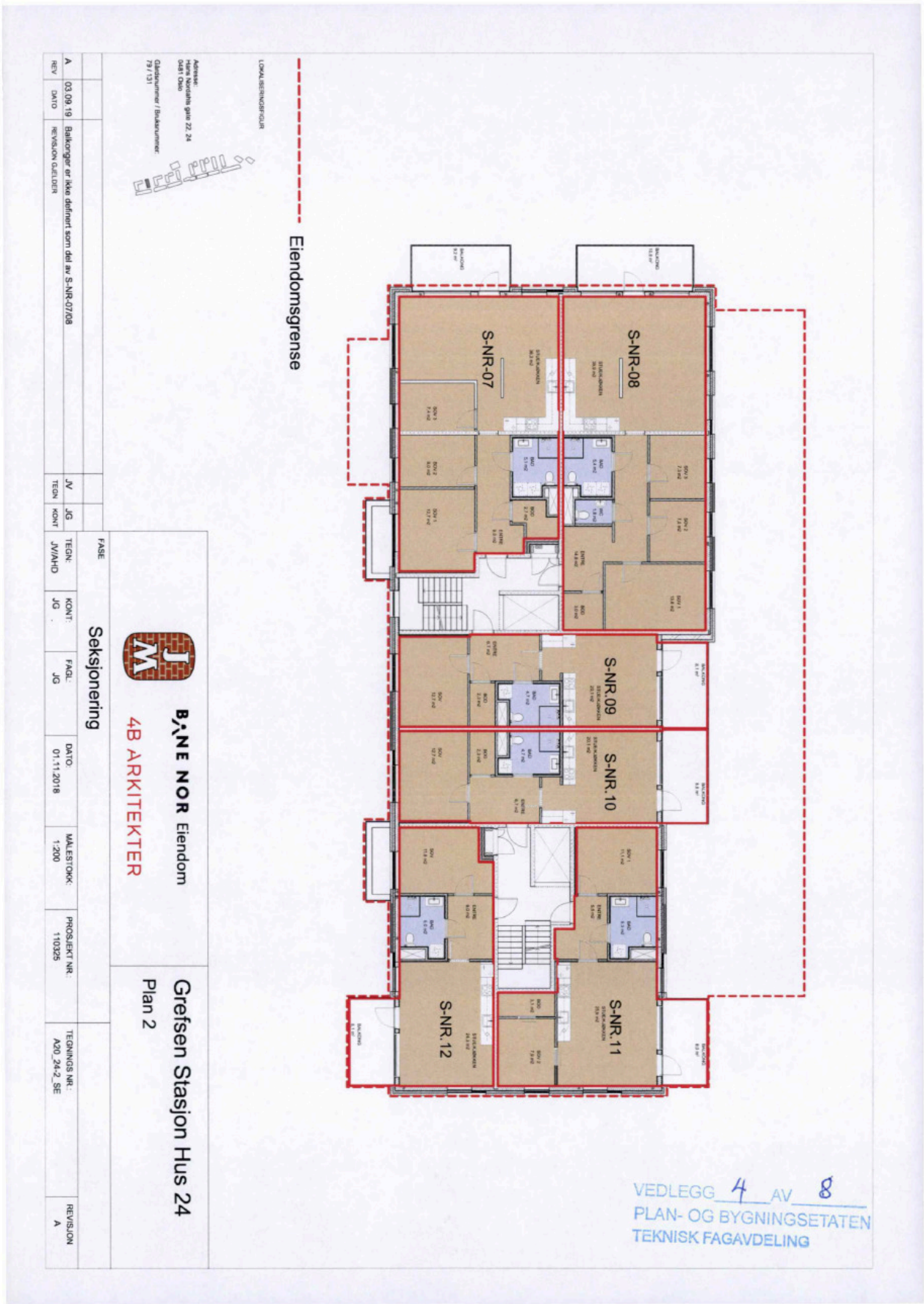
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

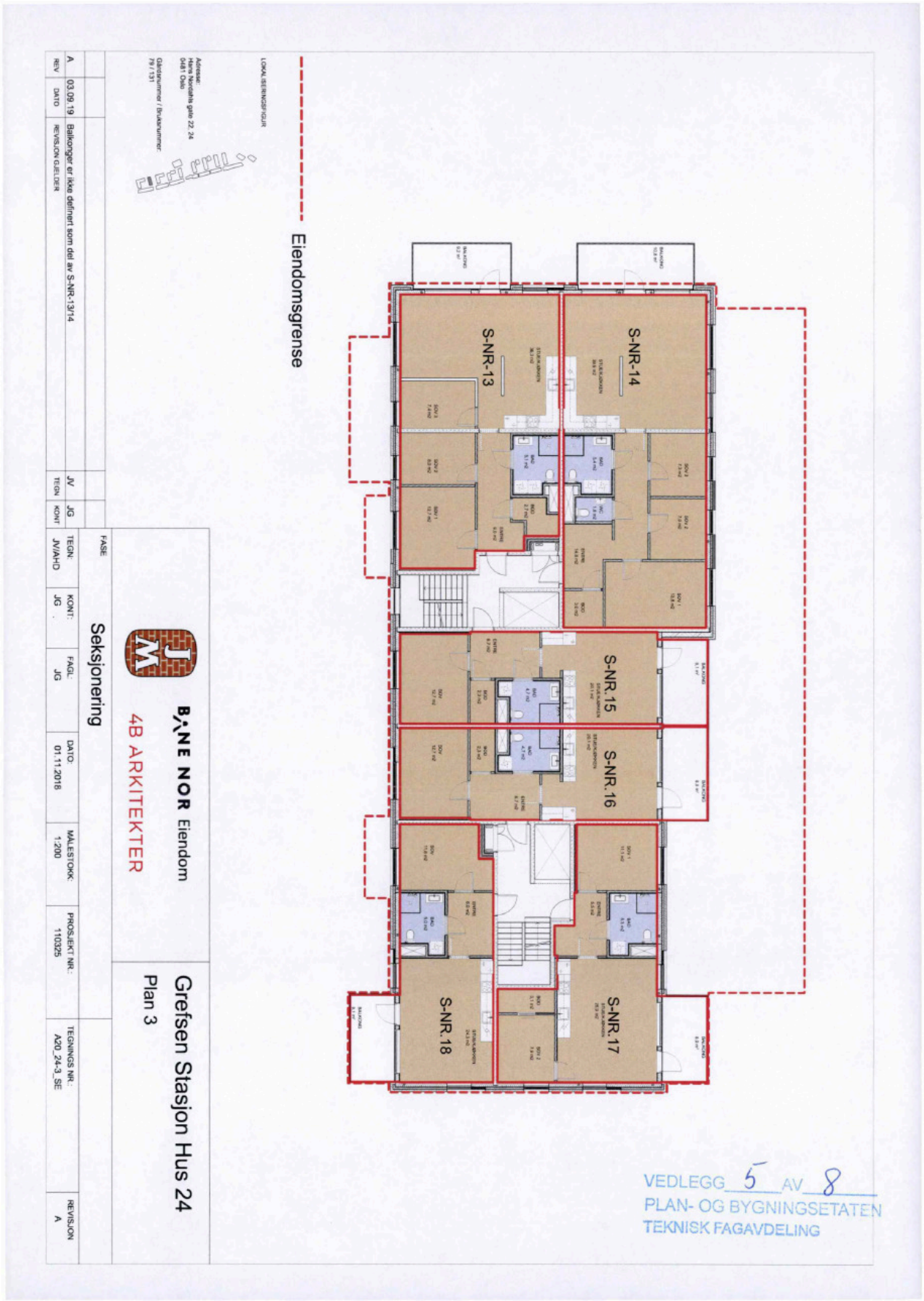
Side **4** av **4**

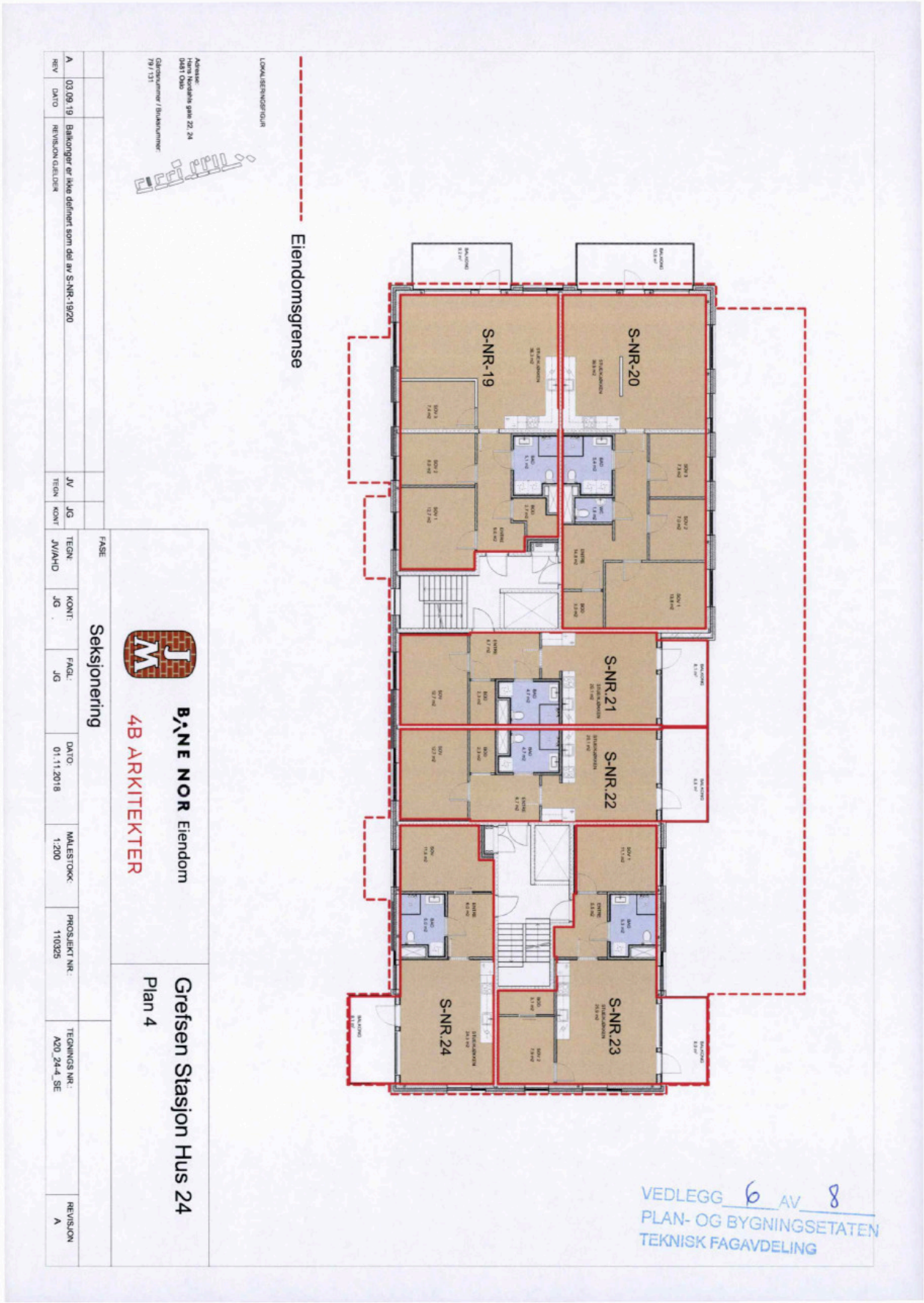

X 6646060
X 6646080
Y 599420
Y 599440
Y 599460
79/131
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
22
24
79/143
79/131
79/131
79/131
N
20190944-16 Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

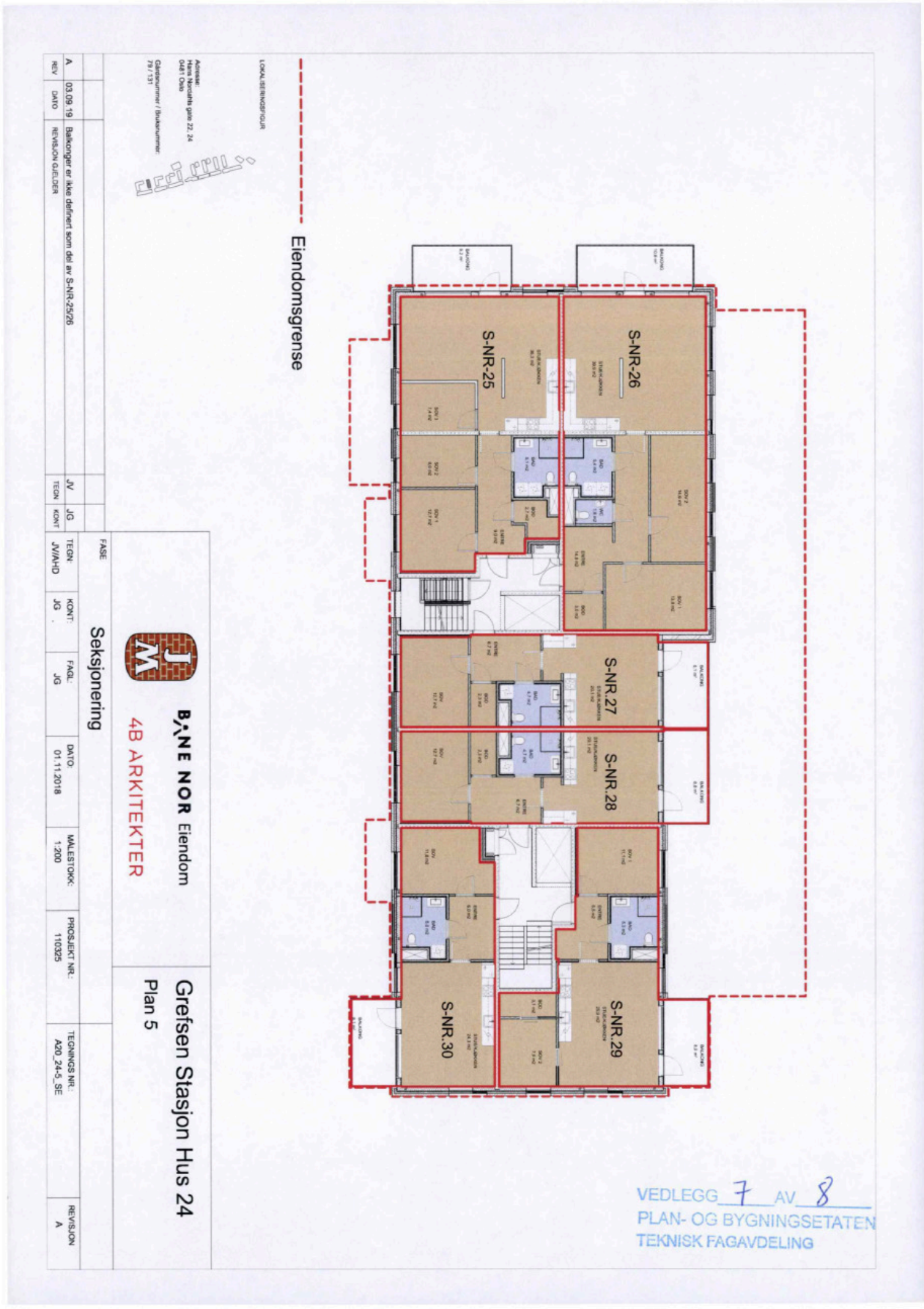

LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hans Nielsens gate 22, 24
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 143
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: P.190117.1.3
TEGNINGS NR.: A20_24_U1_SE
REVISJON
FASE
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan U1
TB-20
TB-27
TB-21
TB-15
TB-09
TB-03
TB-28
TB-22
TB-16
TB-10
TB-06
TB-26
TB-25
TB-19
TB-13
BARNEVOGN 10,8 m2
TB-02
TB-01
TB-08
TB-07
BUTTIKKOTT 9,2 m2
EL.SENTRAL 3,3 m2
BH
TB-14
TB-24
HUS 24 SYKKELPARKERING 48,8 m2
BARNEVOGN 9,2 m2
TB-04
TB-12
TB-23
TB-29
TB-18
TB-05
TB-17
TB-11
TB-30
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-01
S-NR-02
S-NR.03
S-NR.04
S-NR.05
S-NR.06
TG-01
TG-02
TG-03
TG-04
TG-05
TG-06
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 1
Seksjonering
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-07
S-NR-08
S-NR.09
S-NR.10
S-NR.11
S-NR.12
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 2
Seksjonering
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-13
S-NR-14
S-NR.15
S-NR.16
S-NR.17
S-NR.18
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 3
Seksjonering
FASE
REVISJON GJELDER
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-13/14
03.09.19
A
TEGNINGS NR: A20_24-3_SE
PROSJEKT NR: 110325
MÅLESTOKK: 1:200
DATO: 01.11.2018
FAGL: JG
KONT: JG
TEGN: JV/AHD
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

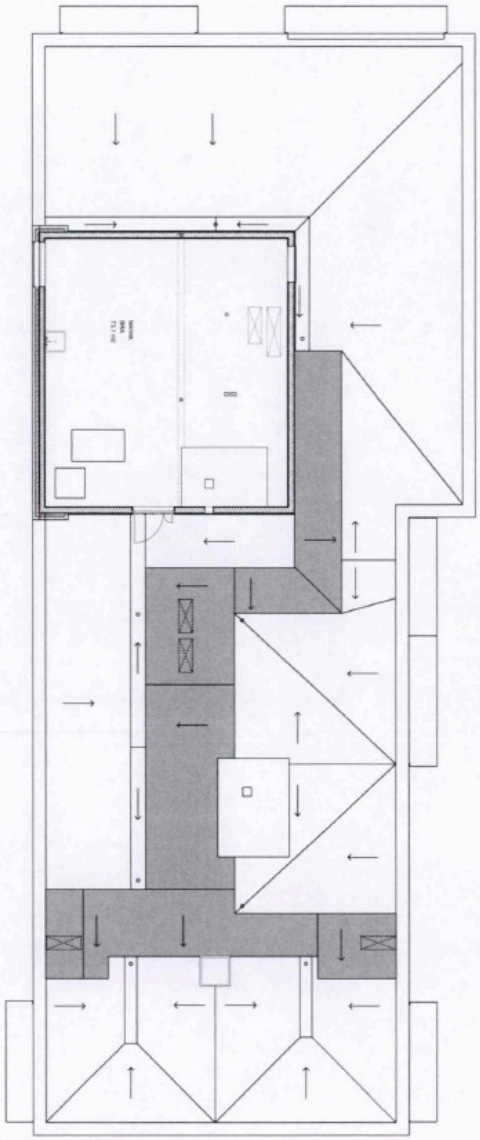

Eiendomsgrense
S-NR-19
S-NR-20
S-NR.21
S-NR.22
S-NR.23
S-NR.24
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 4
Seksjonering
FASE
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR: 110325
TEGNINGS NR: A20_24-4_SE
REVISJON: A
REV A 03.09.19 Balkonger er ikke definert som del av S-NR-19/20
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-25
S-NR-26
S-NR.27
S-NR.28
S-NR.29
S-NR.30
Adresse:
Hasle-Løvenskiolds gate 22, 24
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 131
LOKALSENTRUMSFIGUR
A
03.09.19
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-25/26
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
JV
JG
FASE
Seksjonering
TEGN:
JV/AHD
KONT:
JG
FAGL:
JG
DATO:
01.11.2018
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR:
110325
TEGNINGS NR:
A20_24-5_SE
REVISJON
A
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 5
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Grefsenveien 22, 24
0491 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 143



REV | DATO | REVISJON GJELDER
TEGN | KONT

FASE
Seksjonering

TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR: 110325
TEGNINGS NR: A20_24+6_SE
REVISJON

BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 6

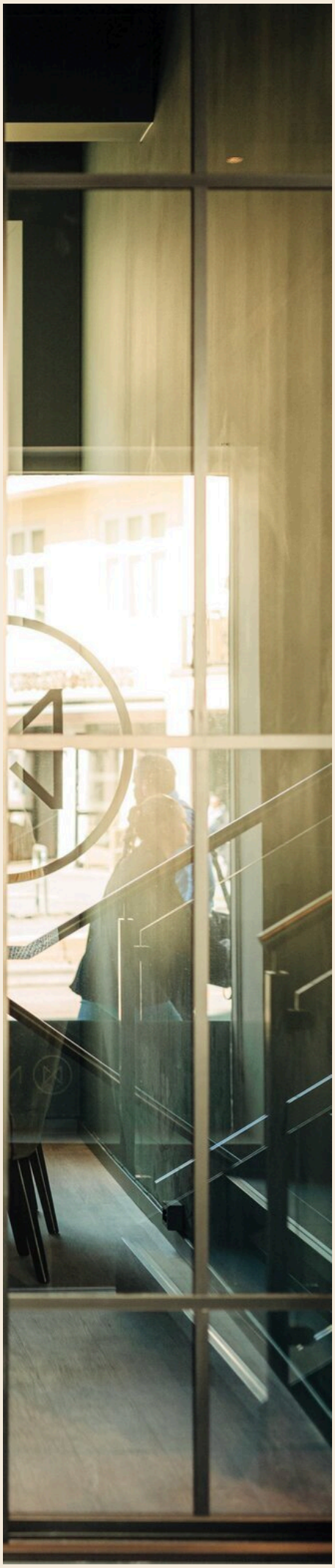
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

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: 20-0265/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 24 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 143, snr 17 / Gnr 79, bnr 140, snr 1 (ideell andel 1/80) / Gnr 79, bnr 140, snr 2 (ideell andel 1/80) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Elise Alette Hansen
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: