NORDVIK

Hans Nordahls gate 62

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Vedlegg
54	Egenerklæringsskjema
61	Andre vedlegg
201	Nabolagsprofil
205	Kontaktinfo
208	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
211	Forbrukerinformasjon om budgivning
212	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.03.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og tiltalende 3-roms i 5. etg med 16 kvm vestvendt balkong | Soverom vendt mot indre gårdsrom | Garasjeopsjon*

Prisantydning	**7 290 000,-**
Omkostninger	**183 630,-**
Totalpris	**7 473 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 413,-**
BRA-i	**71 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Hans Nordahls gate 62! Leiligheten ligger på Storo med nærhet til det meste av bymessige fasiliteter. Her har du gangavstand til dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende turområder.

Boligen ligger i byggets 5. etasje, har en god intern beliggenhet og vende mot indre gårdsrom.

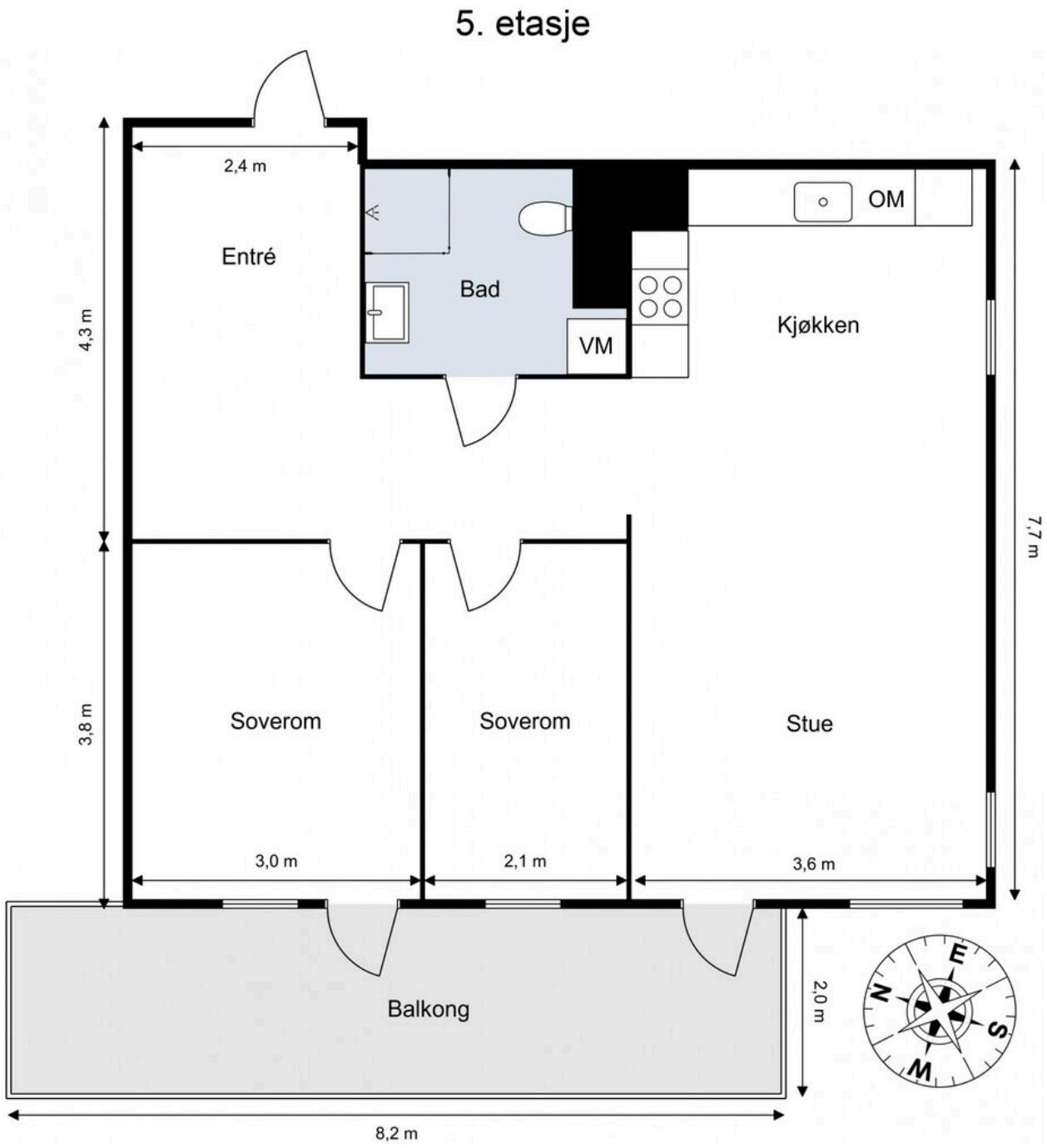
Kvaliteter:
Delikat 3-roms med god planløsning og meget god intern beliggenhet
Stor vestvendt balkong på ca. 16 m² m/flott utsikt
Begge soverom vendt mot indre gårdsrom
Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr. 400.000,-
Heisadkomst
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet
Barnevennlig
Fortrinnsrett i barnehage*

Fotograf: Pontus Holmenäs.

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

Hans Nordahls gate 62, 0481 Oslo



NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.




CENTENAIRE
DU LYCEE
ALBERT-CALMETTE
NICE

Overflatene består av malte plater på vegger og parkett på gulv.





Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler.

Fra stuen er det direkte utgang til en hyggelig balkong.





Området Grefsen Stasjonsby er et attraktivt og barnevennlig område og har fine utearealer.





Leiligheten har en hyggelig vestvendt balkong med utsikt mot et trivelig fellesområde, hvor du kan nyte gode solforhold og en flott utsikt.

Her ligger alt til rette for fine stunder utendørs gjennom sesongen.




1957
CENTENAIRE
DU LYCÉE
ALBERT-CALMETTE
NICE



Den åpne løsningen mot stuen gir en funksjonell og moderne romfølelse.





Det er god plass til spisebord ved kjøkkenet.

En fin spiseplass som passer godt til både hverdagsmåltider og hyggelige sammenkomster.



Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.





Her er det gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsløsninger.

Det er ventilator over kokeplass som sørger for god utlufting.















Leiligheten har et pent flislagt baderom.





Baderommet har himlinger med malte plater, og er innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger.

Det er opplegg for vaskemaskin og badet har balansert ventilasjon.







Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester.











Det er gangvei (ca 350 m) med kun èn vegkrysning til Torshovdalen - en av de største parkene i området.

Sameiet er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og en næringsseksjon.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0045/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 127, snr 77 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 4 (ideell andel 1/69) i Oslo kommune

Selgere
Jenny Regine Gulliksen
Eric Joel Nyström

Kjøpesum og omkostninger
7 290 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
182 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
183 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
196 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 473 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 486 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2016

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, bad/vaskerom, 2 soverom, kjøkken, og stue
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 16 kvm. Balkong

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
ENTRÉ
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og åpen entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Interiøret i hele leiligheten er preget av lyse flater og flotte detaljer. Et perfekt utgangspunkt til å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape sitt personlig preg. I entréen er det også gode oppbevaringsmuligheter i en svær skyvedørsgarderobe.

STUE MED UTGANG TIL BALKONG
Lys og tiltalende stue med spiseplass i åpen løsning. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir rommet en luftig og behagelig romfølelse. Vinduskarmene er utført med steinplater, som gir et solid og stilrent uttrykk. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene består av malte plater på vegger og parkett på gulv. Takhøyden i stuen er målt til ca. 2,50 m, noe som gir en god romfølelse.

Fra stuen er det utgang til en romslig, vestvendt balkong

på ca. 16 m². Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av stuen i de varmere månedene og gir gode muligheter for utemøbler, grill og beplantning.

ÅPEN KJØKKENLØSNING
Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Her er det gode arbeidsflater og praktiske oppbevaringsløsninger.Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, samt ventilator over kokeplass. Den åpne løsningen mot stuen gir en funksjonell og moderne romfølelse, og gjør det mulig å kombinere matlaging med sosialt samvær.

SOVEROM I
Hovedsoverommet er av svært god størrelse og med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i moderne fargetoner som skaper et stilrent utrykk. Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i et praktisk garderobeskap, og utgang til balkong med vendt beliggenhet mot det indre gårdsrommet.

SOVEROM II
Soverom II er også av god størrelse, med plass til seng og garderobe. Rommet vender ut mot det indre gårdsrommet og passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor - alt etter ønske og behov.

BADEROM:
Leiligheten har et pent flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Baderommet har himlinger med malte plater, og er innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Det er opplegg for vaskemaskin og badet har balansert ventilasjon.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5,2 m², merket med nr. 62 - H0502. Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd- og brannklassifisert entrédør.
Vinduer: Vinduer med 3-lags glass, prod. 2015
Balkongdør: Balkongdør med 3-lags glass, prod. 2015.
Overflater, etc.: Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,50 m.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer plassert i entré.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

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

TG2
Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Avviket på 17 mm ble målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Andre tiltak:
For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen ved å ikke utbedre avviket er hovedsakelig estetisk, men det kan påvirke innredningsmuligheter og gi utfordringer ved legging av gulv eller plassering av møbler.
Avviket bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader

Våtrom - 5. etasje - bad/vaskerom - Overflater, vegger og himling
Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.
Vurdering av avvik:
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak:
Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Fliser med sprekker bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på vegg og for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å installere et lukket dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader over tid. Fliser med bom kan medføre at flisene løsner eller sprekker ytterligere, noe som øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader.

Parkering
Det er mulighet for å kjøpe én garasjeplass med heisadkomst, som selger eier. Garasjeplassen har plassnummer P4-54 og er beliggende i byggets kjeller. Kjøpesummen for garasjeplassen er kr 400.000,-, og kommer i tillegg til kjøpesummen for leiligheten. Garasjeplassen er forberedt for montering av ladeboks.

Det påløper dokumentavgift på 2,5 % ved tinglysning av garasjeplassen. I tillegg tilkommer månedlige felleskostnader for garasjeplassen på ca. kr 500,-.

Garasjeopsjonen må benyttes av kjøper innen kontraktsignering. Dersom kjøper ikke benytter seg av denne, vil selger stå fritt til å selge den videre.

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.

Modernisering og påkostninger
2026: Malt soverom.
2026: Nytt blandebatteri, kum og benkeplate på kjøkken.

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: I regi av Sameiet ble det i 2023 installert vannmålere i var seksjon.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei.
Eventuell kommentar: Installasjonen påvirket ikke tettesjikt, membran eller sluk.

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?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2025 trukket kabler gjennom veggene i boden som tilhører vår seksjon, i forbindelse med installasjon av overvåkingskamera til fellesområder.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Sånt AS, installasjon av nytt blandebatteri på kjøkken. Se også spm 1 om installasjon av vannmålere.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja.
Beskriv: Sprekk i to fliser i dusjhjørnet på badet.

Bygningssakkyndig
Ole-Martin Nielsen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 16,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,23 m.

Boligblokk bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 3-lags glass, prod. 2015
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags glass, prod. 2015

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
Taklampe over kjøkkenbord, taklampe i stue og taklampe i hovedsoverom. Alle gardinoppheng.

Følgende hvitevarer følger med boligen:
Vaskemaskin.

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

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

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

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. 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.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 108 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 413,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.413,- pr. md.
Derav:
Felleskostnader kr 3.014,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett kr 399,- pr. md.

Felleskostnadene omfatter blant annet: personalkostnader, styrehonorar, forsikring, forretningsførsel, revisjon, kommunale avgifter, energi/fyring, kabel-TV/internett, kostnader velforeningen, vedlikehold, vaktmestertjenester, renhold og andre driftskostnader.

Felleskostnader for garasjeplass:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 500,- pr. md.

Felleskostnadene omfatter blant annet: personalkostnader, styrehonorar, forsikring, forretningsførsel, energi/fyring, vedlikehold og andre driftskostnader.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 1 301,- pr. 01.01.2025
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 963 109,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 852 435,- 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
Telenor T-We TV og bredbånd (grunnpakke er inkludert i felleskostnadene).

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls gate 58-66 Sameie, orgnr. 917091455

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 79, bnr. 127 i Oslo kommune.

Hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/hng58-66/oppslagstavle

Det ble ved årsmøtet 2024 vedtatt å bytte låsesystem til brikkeløsning for å forhindre herværk/innbrudd. Alle seksjoner måtte innbetale en engangssum på kr. 2 000,- for denne installeringen.

Sameiet har hatt løpende oppfølging av drift og vedlikehold. I 2024 ble det blant annet installert individuelle vannmålere i alle leiligheter. Sameiet byttet også forretningsfører fra OBOS til Solibo i november 2024, med mål om mer effektive og brukervennlige løsninger for både styret og beboerne.

Styret arbeider videre med å styrke sameiets økonomi gjennom budsjettering av overskudd for å bygge opp en buffer til fremtidig vedlikehold og uforutsette kostnader. Det jobbes også med kostnadsreduserende avtaler i samarbeid med nærliggende sameier. Felleskostnadene ble justert i 2025 for å bidra til en mer robust økonomi i sameiet.

Det er nylig etablert kameraovervåkning i gangarealene

hvor bodene ligger. Overvåkningen er gjennomført på en måte som ivaretar beboernes personvern.

Radiatorsystemet i bygget er et lukket system, og beboere bes derfor om å ikke lufte radiatorene på egen hånd. Ved behov for utlufting kan styret kontaktes via beboerportalen, slik at dette blir håndtert på en trygg og riktig måte.

Det skal gjennomføres service og kontroll av varme-, sanitær- og ventilasjonsinstallasjoner i hver enkelt leilighet. Formålet med kontrollen er å forebygge lekkasjer, redusere risikoen for vannskader og sikre en trygg og stabil drift av byggets rørsystemer.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 6 062 490,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -5 681 800,-
DRIFTSRESULTAT: 380 690,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: 0,-
ÅRSRESULTAT: 380 690,- (OVERSKUDD).

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad 1 gang i året.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensregler § 5 for mer utfyllende informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94679634

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 811 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

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

Ved å bo her får du nærheten til alt fra fine parker og turområder, livet på Torshov og Løkka og alt man trenger av handel på Storo - og kort vei til sentrum.

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.

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, samt god tilgang på leiebiler gjennom eks. Hyre i nabolaget.

Offentlig kommunikasjon
Her bor du svært godt og urbant til med både trikk, buss, t-bane, tog og til og med flybussen i umiddelbar nærhet. I tillegg ligger Norges største kino og Oslo`s største kjøpesenter i gangavstand fra leiligheten.

Skoler og barnehager
Det følger en tinglyst servitutt som følger boligen som omhandler fortrinnsrett til barnehageplass. Espira barnehage er like ved leiligheten med prioritet plass for beboere på Grefsen Stasjon.
For øvrige er det også flere barnehager i området.

Barneskole på Nordpolen og i Nydalen.
Boligen sokner til Fernanda Nissen skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.05.2019.
Ferdigattesten gjelder for Hans Nordahls gate 58-66 - Oppføring av boligblokker hus 11 og 12.

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

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

Regulerings- og arealplaner
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/

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4360, vedtatt 02.04.2008. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

PLANSAKER:

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019

Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06789
Status: Saken er avsluttet

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Status: Saken er avsluttet

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06806
Status: Saken er avsluttet

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06755
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien - Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06790
Status: Saken er avsluttet

Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06726
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien 1B - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202017294 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.10.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06912
Status: Saken er avsluttet

PÅGÅENDE BYGGESAKER:

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

Hans Nordahls gate 48 - 52 - Grefsen stasjonsby felt A5 - Oppføring av hus 15 og felles parkeringsanlegg P6
Saksnummer: 2025/08005 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201504393
Status: Under behandling

Grefsen stasjon - oppføring av boligblokk - Felt A6 Hus 19
Saksnummer: 2025/09412 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201617040
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 32 og 34 - oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 - Tidligere adresse Hans Nordahls gate 48
Saksnummer: 2025/09438 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201606452
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 22 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner
Saksnummer: 2025/12623 - Byggesak
Mottatt sak: 18.10.2025
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 54 - 56 - Oppføring av boligblokk - Felt A4 hus 13 - Grefsen Stasjonsby
Saksnummer: 2025/08004 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201504715
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 88 - 94 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 2025/09363 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201713794
Status: Under behandling

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

Frederik Glads gate 8 A - fasadeendringer
Saksnummer: 2025/13232 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555207
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:

301/79/127/77:
09.09.2015 - Dokumentnr: 823608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør
Avtalen kan kun slettes av partene i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

26.02.2016 - Dokumentnr: 170296 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 77
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 71/7940

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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. 62 400,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører (kun meglerbrev) kr. 3 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 175,- 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. 3 500,-.

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 7. mars 2026

Megler
Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Megler 2
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

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).

Tilstandsrapport

Selveierleilighet i blokk

Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 127, snr. 77

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 03.03.2026 **Rapportdato:** 05.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22539-1322 **Referansenummer:** DW3825

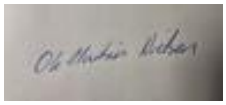
Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS **Takstingeniør:** Ole-Martin Nielsen

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.

Nielsen Takst og Energirådgiver

Nielsen Takst og Energirådgiver ble etablert i 2024 og tilbyr tjenester som verditakst, reklamasjonstakst, tilstandsrapport, energirådgivning av enebolig og fritidsbolig. Med fagbrev som rørlegger og ingeniørutdanning innen bygg, samt flere års erfaring fra byggdrift i kommunal sektor, har jeg en solid faglig bakgrunn som gir meg mulighet til å levere grundige og solide vurderinger. Som energirådgiver fokuserer jeg på praktiske og økonomiske løsninger for å oppnå lavere energikostnader og et bedre inneklima.

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen

post@nielsen-takst.no

917 70 137

NITO

NIELSEN TAKST & ENERGIRÅDGIVER AS

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.

NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS
Hagastuveien 21B
1734 HAFSLUNDSØY

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 2016. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet i blokk - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 16,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,23 m.

Boligblokk bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,50 m.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom:
Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

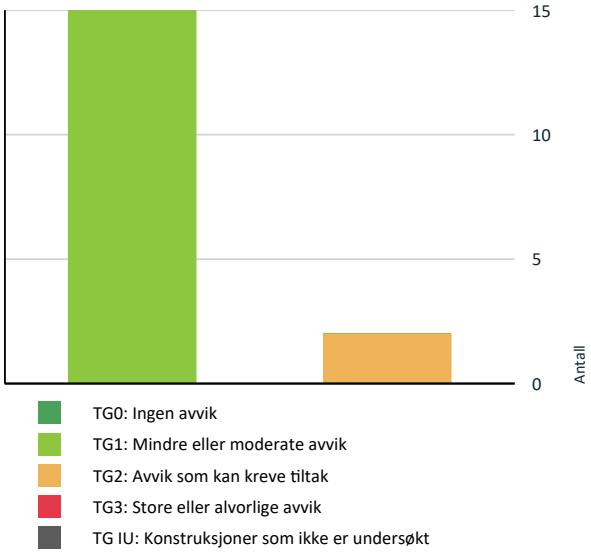
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet i blokk

- Det foreligger ikke tegninger

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 i blokk

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2016

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags glass, prod. 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør. Balkongdør med 3-lags glass, prod. 2015

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong i betongkonstruksjon på ca. 16,3 m². Rekkverk i stålkonstruksjon med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til 1,23 m.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2016. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med murstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,50 m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket på 17 mm ble målt gjennom stuerommet. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellen rettes opp.
Konsekvensen ved å ikke utbedre avviket er hovedsakelig estetisk, men det kan påvirke innredningsmuligheter og gi utfordringer ved legging av gulv eller plassering av møbler.
Avviket bør overvåkes for å unngå eventuelle følgeskader.

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Det vil normalt være noe bruksslitasje på overflatene. Dette anses som mindre avvik.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stuen. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
Fliser med sprekker bør skiftes ut for å unngå ytterligere skade på vegg og for å redusere risikoen for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Det anbefales å installere et lukket dusjkabinett for å redusere risikoen for vannskader over tid. Fliser med bom kan medføre at flisene løsner eller sprekker ytterligere, noe som øker risikoen for vanninntrengning og følgeskader.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

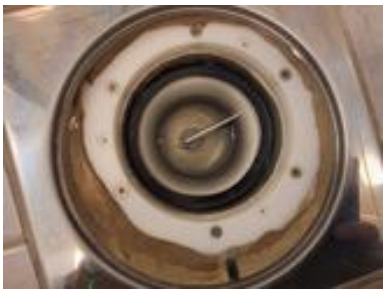
Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse. Byggeår tilsier at det er brukt smøremembran med tilhørende mansjetter. Nyere stålsluk.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

5. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Ventilator over kokeplass.

- Eier opplyser at benkeplate, vaskekum og blandebatteri er nytt 2026.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kar

dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Ventilasjonskanaler er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på kanaler skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Det anbefales å følge leverandørens anvisninger for serviceintervall.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiator i stuen.

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.

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.
   2016

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

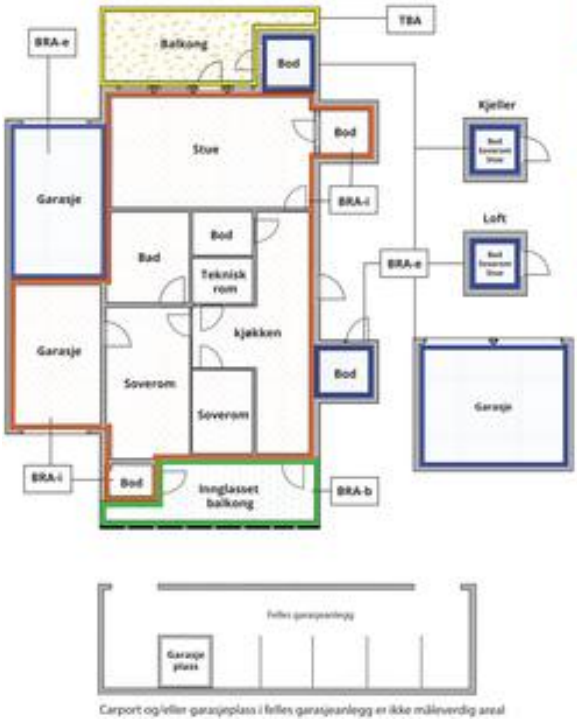
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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 i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	71			71	16
Kjeller		5		5	
SUM	**71**	**5**			**16**
SUM BRA	**76**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5,2 m², merket med nr. 62 - H0502.

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 ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.3.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Jenny Regine Gulliksen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	127		77	1649 m²	Norges Eiendommer/Infoland - og gjelder dette gårdsnr./bruksnr.	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 62, 0481 Oslo

Hjemmelshaver
Eric Joel Nyström, Jenny Regine Gulliksen

Eierandel
71 / 7940

Forretningsfører
Solibo AS

Felles formue
Kr. 20 138 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 7 388 31.12.2025

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring ASA	94679634			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	25.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	03.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.03.2026	

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.



Adresse	
Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO	
Dato for energimerking **05.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266729**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300422491**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **127**
Seksjonsnummer **77**	Bruksenhetsnummer **H0502**



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 **2016**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **71,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **71,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **102,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **102,11 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 204 kWh**



Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO

Detaljering

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



Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jenny Regine Gulliksen	9578-5999-4-3484646	2026-02-26 21:46:31
Eric Joel Nyström	9578-5990-4-3439347	2026-02-26 21:44:34

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
26. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0045/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Jenny Regine Gulliksen, Eric Joel Nyström

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. oktober 2020

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: 94679634
Forsikret i: Gjensidige 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: I regi av Sameiet ble det i 2023 installert vannmålere i var seksjon.

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

Eventuell kommentar: Installasjonen påvirket ikke tettesjikt, membran eller sluk

---

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

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I regi av sameiet ble det i 2025 trukket kabler gjennom veggene i boden som tilhører vår seksjon, i forbindelse med installasjon av overvåkingskamera til fellesområder.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad & Sånt AS, installasjon av nytt blandebatteri på kjøkken. Se også spm 1 om installasjon av vannmålere.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Sprekk i to fliser i dusjhjørnet på badet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges 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: 20-0045/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Eric Joel Nyström	**2026-02-26**	**Jenny Regine Gulliksen**	**2026-02-26**

Identifikasjon

Eric Joel Nyström

Identifikasjon

Jenny Regine Gulliksen

Signicat

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

Nordvik Nydalen
E-post: i.tennebo@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie**

Megleropplysninger 17.02.2026
Vi viser til forespørsel av 16.02.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie
Organisasjonsnr:	917 091 455
Gnr./bnr:	79 / 127
Eier(e):	Jenny Regine Gulliksen / Eric Joel Nyström
Seksjons-/andelsnr:	77
Adresse:	Hans Nordahls gate 62, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng58-66/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng58-66/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet:	home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp4

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:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94679634
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 30054 i Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 4, ideell andel 1/69.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.014,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.413,- pr. md.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 500,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 20 138	kr 7 388

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls gate 58-66
29. april 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hans Nordahls gate 58-66

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **29.04.2025**
Tidspunkt: **18:00**
Sted: **Haraldsheim**

KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. KAMERAOVERVÅKNING – Kan kreve 2/3-dels flertall

Datatilsynet anbefaler at overvåkning av fellesarealer besluttes og vedtektsfestes med 2/3-dels vedtektsfestes

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 14/4-2025

Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem	Christopher Bratlie Herregården	På valg: 2025
Styremedlem	Eirik Knotten Halsen	På valg: 2025
Styremedlem	Jon Auden Reiersen Nordal	På valg: 2025
Styremedlem	Sissel Weholdt	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/hng58-66

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Styrets arbeid i HNG58-66 sameie

Det har siden det forrige årsmøte, som ble holdt 4. juni 2024, blitt gjennomført 10 styremøter i tillegg til annen kommunikasjon mellom styremedlemmene. I hele 2023 ble det avholdt 12 styremøter.

Det har vært store utfordringer med å ferdigstille regnskapet for 2024. Dette på grunn av overgangen fra OBOS til Solibo, hvor det har mange utfordringer rundt videresending av fakturaer/dokumenter fra OBOS, og en bra nok kontroll hos Solibo

Styret har fortsatt spørsmål til regnskapet. Vi forutsetter at vår forretningsfører kan svare på styrets spørsmål senest på årsmøtet.

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 300.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. For 2025 har vi budsjettert med ett overskudd på kroner 380.690,-.

Vi i Styret og Velforeningen jobber med å inngå avtaler som omfatter flere sameier, og på den måten redusere kostnadene.

Styret vil i fremtiden budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør vi for å være i best mulig stand til å håndtere både forutsigbare og eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden.

For 2025 har vi økt felleskostnadene med ca 15%.

Siden sameiet ikke eier noe, så er det uforholdsmessig dyrt for oss å låne penger i banken.

Det store prosjektet i 2024 var at vi satte inn vannmålere i hver enkelt leilighet. Det ga oss mange utfordringer, spesielt på starten av året hvor OBOS rotet mye med faktureringen.

Når det gjelder rørdelene som rørleggerfirmaet EcoGuard brukte for å utføre jobben, så de nå i ferd med å bli ferdige med opprydningsjobben etter at vi reklamerte på den jobben de hadde gjort/utstyret de hadde benyttet den 22.12.2023.

01.11.24 skiftet vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Vi har stor tro på at vi både får en bedre løsning for Styret og for beboerne, selv om det har vært mange utfordringer i forbindelse med overgangen, spesielt rundt økonomien. Igjen fakturerte OBOS beboerne i flere sameier uten nevneverdig kontroll. Det er ingen tvil om at det har vært mye usikkerhet rundt økonomien i forbindelse med overgangen. Mange fakturaer og bilag har trolig ikke blitt videresendt fra OBOS til Solibo så fort som vi skulle ønske. Dette har ført til at det har blitt brukt mye tid på å skaffe oss oversikt over den økonomiske situasjonen.

Styret jobber også en del opp mot Solibo for å få de til å utbedre de løsningene de har i dag. Dette er et arbeid som vil fortsette utover våren. Noe av det de vil lansere nå til våren er en ny beboerportal som skal bli mye mer brukervennlig for alle sammen.

I det store og hele opplever Styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter. Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i gangen. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften.

Vi ønsker at beboerne ikke lufter radiatorene på egenhånd. Grunnen til dette er at radiatorsystemet er et lukket system. Hvis noen tapper ut vann ved lufting så synker trykket og i tillegg til at noen kan miste varmen, så forringes også hele systemet. Vi ønsker at beboerne tar kontakt med Styret via portalen til Solibo, også ordner vi utluftingen.

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en matplass for rotter. Større ting som ikke går i søppelbrønnene, må leveres på Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk eller tilsvarende. Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring etter dem.

Til slutt vil vi i Styret ønske alle sammen en strålende vår og sommer.

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie

Orgnr: 917 091 455

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**-417 373**	**617 629**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	33 028	-335 567
Endring av egenkapital	699 435	-699 435
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**732 463**	**-1 035 002**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**315 090**	**-417 373**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	846 340	1 117 708
Kortsiktig gjeld	531 250	1 535 081
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**315 090**	**-417 373**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 066 125	4 781 580	5 729 000	6 062 490
Annen driftsrelatert inntekt	3	236 099	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 302 224**	**4 781 580**	**5 729 000**	**6 062 490**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	22 560	18 330	25 000	25 000
Styrehonorar	5	160 000	130 000	160 000	170 000
Forsikring		283 186	269 645	300 000	360 000
Forretningsførsel	6	149 884	186 273	192 000	202 000
Revisjon		2 528	13 330	15 000	16 000
Kommunale avgifter		874 999	931 256	875 000	910 000
Energi/fyring	7	1 373 469	1 330 520	1 480 000	1 400 000
Kabel-TV/internett		499 952	659 143	565 000	637 200
Kostnader Velforeningen		463 505	0	525 000	495 600
Vedlikehold	8	935 202	808 137	854 212	943 000
Vaktmestertjenester	9	205 246	0	0	260 000
Renhold	10	141 317	0	0	150 000
Andre driftskostnader	11	161 677	777 898	540 000	113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 273 526**	**5 124 530**	**5 531 212**	**5 681 800**
DRIFTSRESULTAT		**28 699**	**-342 950**	**197 788**	**380 690**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	4 481	7 383	0	0
Finanskostnader	13	152	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-4 329**	**-7 383**	**0**	**0**
Resultat		**33 028**	**-335 567**	**197 788**	**380 690**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	33 028	-335 567		
SUM DISPONERING		**33 028**	**-335 567**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		0	699 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**699 435**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 616
Kundefordringer		408 149	90 406
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	201 600	70 801
Andre kortsiktige fordringer		0	108 369
Bankinnskudd		236 591	840 516
SUM OMLØPSMIDLER		**846 340**	**1 117 708**
SUM EIENDELER		**846 340**	**1 817 143**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**14**	315 090	282 062
SUM EGENKAPITAL		**315 090**	**282 062**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		327 601	708 861
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	49 070
Annen påløpt kostnad		203 650	0
Annen kortsiktig gjeld		0	777 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 250**	**1 535 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**846 340**	**1 817 143**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	3 442 906
Kabel-TV/Internett	595 238
Fjernvarme (Ecoguard)	854 520
Ecoguard, varmt vann	68 183
Ecoguard, kaldt vann	84 096
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	21 182
Sum innkrevde felleskostnader	**5 066 125**

Ecoguard - oppdeling gjelder f.o.m november 2024.

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen inntekt	236 099
Sum annen driftsrelatert inntekt	**236 099**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 22 560.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 160 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	0
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.11.2024	149 884
Sum forretningsførsel	**149 884**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	377 884
Kostnader Ecoguard	131 031
Fjernvarme	864 553
Sum energi/fyring	**1 373 469**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	326 325
Vedlikehold VVS	82 691
Vedlikehold elektro	-45 077
Drift/vedlikehold heis	379 049
Vedlikehold brannsikring	109 765
Drift/vedlikehold ventilasjon	79 862
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 588
Sum vedlikehold	**935 202**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	205 246
Sum vaktmestertjenester	**205 246**

Vaktmestertjenester - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	141 317
Sum renhold	**141 317**

Renhold - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 200
Renovasjon	-600
Snøbrøyting/gressklipping	98 192
Nøkler og låser	2 100
Egenandeler forsikring	3 000
Kostnader dugnad	651
Konsulenthonorar	21 189
Vakthold	4 071
Annen fremmed tjeneste	13 835
Annen kontorkostnad	12 457
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 583
Sum andre driftskostnader	**161 677**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	4 440
Annen renteinntekt	41
Sum finansinntekter	**4 481**

NOTE 13 - FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	152
Sum finanskostader	**152**

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	282 062
Overført til/fra egenkapital	33 028
Opptjent egenkapital 31.12	**315 090**

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	155 052
Andre forskuddsbetalte kostnader	46 548
Sum forskuddsbetalte kostnader	**201 600**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 58-66 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 58-66 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3DPWA-5YZD-B0D7-LHBP-WNYO4-2YM72

Forslag om kameraovervåkning og vedtektsbestemmelse

Forslagsstiller:

Styret og seksjonseierne Charlotte Midtbø Landmark og Gjermund Skog

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det foreslås at vi setter opp overvåkingskamera i gangene som vi har boder. Da dette forhåpentligvis vil det virke forebyggende og minske antall innbrudd. Det forutsettes at overvåkningen gjennomføres på en måte som ivaretar personvernet til beboerne.

Dette kan enten skje ved at alle seksjoner må innbetale en engangssum på inntil 800,- kroner for å dekke for denne investeringen, da dette ikke er budsjettert.

Styrets innstilling:

Det bemerkes at Datatilsynet anbefaler at vedtak om overvåkning bør ha 2/3-dels flertall på årsmøtet og at overvåkningen bør vedtektsfestes som krever 2/3-dels flertall.

Styrets forslag til vedtak:

1. Styret støtter forslaget, og utfører det når styret mener det er økonomisk forsvarlig. Styret avgjør hvordan vi finansierer dette, enten via felles kostnadene eller som en ekstra innbetaling.
2. Kameraovervåkning tas inn som nytt punkt i vedtektene:
   (nytt punkt 12):
   "Sameiet kan etablere kameraovervåkning av fellesarealer etter vedtak på årsmøte"

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 _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 58-66 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 29. april 2025 kl 1800

1. Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Bjørn Mundgjel valgt.
Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bjørn Mundgjel valgt
Til å underskrive protokollen ble Karoline Simensen valgt
Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
12 seksjonseiere var representert, 2 ved fullmakter
Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 33.028,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 170.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Kameraovervåkning

Det ble vedtatt med 12 stemmer å åpne for kameraovervåkning. Det ble vedtatt med 12 (må være mer enn 2/3-dels flertall) å ta inn i vedtektene nytt punkt 12: "Sameiet kan etablere kameraovervåkning av fellesarealer etter vedtak på årsmøte"

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem:	Sissel Weholdt	På valg: 2026
Styremedlem:	Gjermund Skog	På valg: 2027
Varamedlem:	Eirik Knotten Halsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Jon Auden Reiersen Nordal	På valg: 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.00.

Oslo 29.4.2025

Møteleder: Bjørn Mundgjel

Protokollvitne: Karoline Simensen

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls gate 58-66 Sameie, org. nr. 917 091 455

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 03.03.2020
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 58-66 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.02.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 79, bnr. 127 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. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder
- Eksklusivt uteareal

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

(4) Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening:

- Hans Nordahls gate 58-66 Sameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde, betegnet felt A3 og A4, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntareal/beplantning, veier o.l., som ikke inngår i eierseksjonssameiernes eiendom, skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameierne på felt A3 og A4. Hans Nordahls gate 58-66 Sameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal eksklusiv balkong/boder/uteareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

> ***Veiledning:*** *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

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

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

  Innglassing: *Dersom vedtak på forslag A;*
  - *Innglassing tillates, se nærmere bestemmelser i husordensreglenes punkt 4.*

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Det er tillatt å sette opp Elan Hillhout levegg med maksimalhøyde 110 cm i samme farge som blomsterkassene

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

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

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

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Enkelte seksjonseiere har andel i Grefsen Stasjon P1-P5 Garasjesameie, hvor plassene tinglyses som ideelle andeler. Garasjeandelene kan selges internt og eksternt og følger ikke automatisk boligen ved salg.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til 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.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 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) Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner

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

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

(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.

6-2 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.

6-3 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.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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.

7-3 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.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. 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.

8-2 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.

8-4 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.

8-5 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.

8-6 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.

9. Årsmøtet

9-1 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.

9-2 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

9-5 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.

9-6 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.

9-7 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.

9-8 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.

9-9 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.

9-10 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 vesentlige 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.

9-11 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.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 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.

10-3 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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

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

11 Diverse opplysninger

11-1 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) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 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.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt

av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler
for Hans Nordahls Gate 58-66

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Regler fastsatt: 13.06.2016. Endret 14.03.2018.

§ 1 Husordensreglene

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av sameiers forpliktelser overfor boligsameiet. Sameiers forpliktelser følger av borettslagsloven og boligsameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 Ro

Sameiet plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt må trekke innendørs eventuelt holde lydnivået dempet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres hverdager mellom kl. 09.00 – kl. 20.00. **Ikke tillatt på søndager og helligdager**.

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

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkonger og forhager

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og forhager så fremt det ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket eller henge balkongkasser e.lign. på utsiden av balkongen.

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt!
Søppelposer og luktende avfall tiltrekker seg uønskede skadedyr og fugler, det er derfor ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene.

Det må også tas hensyn til naboer med tanke på lagring på balkongene.

§ 4 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer, gjerder, samt andre mindre permanente installasjoner som på grunn av bruk og/eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet, ivaretakelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.

Det er tillatt med blomsterkasse type Elan Hillhout i naturfarget/trykkimpregnert tre størrelse 103x30x93cm.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Parabol, varmepumpe, antenne og andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.
- Installasjoner som blant annet blomsterkasser eller lignende oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Solavskjerming:

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS for vinduer (utvendig):

Rammeverk (ramme/skinne/kasse) må festes direkte på vinduskarmene (ikke på vegg).

Farge på rammeverk:

- 7. etasje, Hus 11: RAL 8022 black brown (samme farge som utvendig vinduskarm)

- Øvrige etasjer Hus 11 og 12: RAL 7030 stone grey (samme farge som utvendig vinduskarm)

Screen-duk skal være ensfarget med følgende tekstil/fargekode: Warema NL Dukdesign

71813

VERTIKALMARKISE (ZIP SCREEN) for balkong:

Warema vertikalmarkise m/ transparent screenduk levert av Solskjermingsgruppen AS.

All synlig aluminium må være lakkert i RAL 7030 stone grey.

Screen-duk skal være ensfarget med følgende tekstil/fargekode: Warema NL Dukdesign 71813

MARKISER:

Markiser er kun tillat i 7. etasje (toppetasje) i Hus 11 og skal ikke stikke utenfor terrassens rekkverk. Markisen skal festes på undersiden av overbygg over terrassedør. Farge på armatur: Grå, RAL 9006 (aluminiums-grå). Markiseduk skal være ensfarget med tekstil/fargekode: 727/15 og ha rett frontkappe.

Styret har vært i kontakt med Scandic markiser som gir inntil 30% rabatt. Kontaktinformasjon: Tlf. 04990, oslo@scandic.no.

Ellers står hver enkelt seksjonseier fritt til å velge leverandør så lenge overstående retningslinjer følges.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformings mal. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sort skrift og dekke hele skiltplassen. Det er tillatt å ha "nei-takk til reklame" klistremerket på sin postkasse.

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

§ 7 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne og det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor egen inngangsdør. Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

§ 8 Fellesarealer

Alle dører tilhørende fellesarealet skal til en hver tid være låst. Det er ikke tillatt å holde dører åpne med bruk av gjenstander da dette kan ødelegge dørene.

Sykler må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignede i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer ved inngangsdøren til leiligheten. Styret kan avgjøre om plassering av barnevogner, rullatorer eller lignende er til hinder for rømningsveier.
Det er ikke tillatt å montere eller hensette gjenstander på fellesområdet. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Heisdørene skal ikke holdes tvunget åpen!

§ 9 Erstatningsansvar

Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

Dersom det forekommer gjentatte tilfeller av falske brannalarmer som kan knyttes til samme seksjon, kan eier av seksjonen holdes erstatningsansvarlig for kostnader knyttet til disse utrykningene.

§ 10 Utleie

Ved utleie må sameier informere styret om hvem som bor i deres leilighet. Ved bestilling av ekstra nøkler er det kun sameier som kan gjøre dette via styret.

§ 11 Endring av husordensreglene

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

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

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

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

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

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 4 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

DIGITALT MØTE

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

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

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

Til eiere i GREFSEN STASJON P 4 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

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

Trykk på lenken for å delta:
LENKE TIL STEMMESKJEMA

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 45.000,-

5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni
Styret

Årsrapport 2024

Tilitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

Regnskap og forvaltning

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

Styret i garasjesameiet
May 29, 2025

Drift av garasjeanlegget

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

Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

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

Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

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

Konklusjon

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

Alternativ løsning – Garasjeforening

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

Forretningsførsel og videre samarbeid

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

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

Digital løsning ved åpning av garasjeport

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

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

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

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

Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

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

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

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

Underlag gjeld P4

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

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P 4 Garasjesameie

Orgnr: 916 866 798

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**140 786**	**99 736**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-152 660	41 050
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-152 660**	**41 050**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-11 874**	**140 786**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	139 056	169 746
Kortsiktig gjeld	150 930	28 959
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**-11 874**	**140 786**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		248 400	250 800	251 000	331 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	66 549	146 904	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**314 949**	**397 704**	**351 000**	**431 200**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	6 345	5 640	5 640	6 345
Styrehonorar	4	45 000	40 000	40 000	45 000
Forsikring		35 090	32 795	36 000	40 000
Forretningsførsel	5	38 915	33 298	35 000	35 000
Energi/fyring		116 493	118 112	110 000	103 824
Vedlikehold	6	214 033	109 904	85 000	134 490
Andre driftskostnader	7	14 830	19 051	7 500	12 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**470 706**	**358 799**	**319 140**	**376 659**
DRIFTSRESULTAT		**-155 757**	**38 905**	**31 860**	**54 541**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		3 097	2 145	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-3 097**	**-2 145**	**0**	**0**
Resultat		**-152 660**	**41 050**	**31 860**	**54 541**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	-152 660	41 050		
SUM DISPONERING		**-152 660**	**41 050**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-2 630	0
Forskuddsbetalte kostnader	**9**	32 030	17 546
Andre kortsiktige fordringer		0	-8 365
Bankinnskudd		109 656	160 565
SUM OMLØPSMIDLER		**139 056**	**169 746**
SUM EIENDELER		**139 056**	**169 746**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**8**	-11 874	140 786
SUM EGENKAPITAL		**-11 874**	**140 786**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		60 119	28 399
Annen påløpt kostnad		10 321	0
Annen kortsiktig gjeld	**10**	80 490	560
SUM KORTSIKTIG GJELD		**150 930**	**28 959**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**139 056**	**169 746**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	2 400
Nøkler/portåpnere	500
Annen inntekt	63 649
Sum annen driftsrelatert inntekt	**66 549**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	35 015
Sum forretningsførsel	**38 915**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	2 691
Vedlikehold brannsikring	21 450
Vedlikehold parkering/garasje	187 737
Serviceavtale brannsikring	2 155
Sum vedlikehold	**214 033**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Konsulenthonorar	11 410
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 130
Annen kostnad	1 290
Sum andre driftskostnader	**14 830**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	140 786
Overført til/fra egenkapital	-152 660
Opptjent egenkapital 31.12	**-11 874**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	19 530
Andre forskuddsbetalte kostnader	12 500
Sum forskuddsbetalte kostnader	**32 030**

NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feilutbetalinger fra Electric Freeway, tilbakebetales til P5	80 000
Gebyrer	490
Sum annen kortsiktig gjeld	**80 490**

Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

§ 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P4 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

1. Konstituering

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

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

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
15 plasser avgav stemmer.

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

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

3. Årsregnskap for 2024
Regnskapet som viser et underskudd på kr 152.660,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

4. Godtgjørelse til styret
Styrehonorar ble fastsatt til kr. 45.000- for den gjennomførte styreperioden.
Styret fordeler honoraret internt.

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

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

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

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

René Midtbø Landmark

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID — *20-06-2025 08:28:21 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

RENE LANDMARK Norge

Signert med Norsk BankID — *20-06-2025 08:31:18 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: René Midtbø Landmark
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-2600298

Rene Landmark
rlandmark2@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 193.215.92.209

Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-4
Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

Innledning

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

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

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

Formål

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

§ 1 Ferdsel

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

§ 2 Parkering

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

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

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

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

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Utleie/lån

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

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

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

§ 4 Lek og annet unødig opphold

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

§ 5 Rengjøring av garasjeanlegget

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

§ 6 Garasjeport

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

§ 7 Portåpner til garasjeporten

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

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

§ 8 Orden i garasjeanlegget

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

§ 9 Ladestasjoner

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

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

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

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

§ 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

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

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

§ 11 På- og avlessing

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

§ 12 Tomgangskjøring

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

§ 13 Skader og hærverk

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

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

§ 14 Borttauing

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

§ 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 4 GARASJESAMEIE

Gnr. 379, bnr. 4 i Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 27.04.2015

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 4 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 379 bnr. 4 i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

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.

Eiendommen har 68 ordinære p-plasser og 1 el-bilplass, i alt 69 p.- plasser.
Hver av plassene utgjør én andel i sameiet uavhengig av om det er ordinær p-plass eller el-bil. Sameiet består således 69 andeler hver med 1/69.

3
Formål

Formålet er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Bruksretten til p-plass forutsetter at det er betalt et vederlag til utbygger av prosjektet.

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

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

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

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

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

Garasjeplass kan fritt selges eller leies/lånes ut.

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

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

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

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

Brukerne av garasjeeiendom P4 og P5 har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over Grefsen Stasjon P3 Garasjesameies eiendom for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeeiendom P4 og P5 er etablert. Sameierne i Garasjesameiet P4 og P5 skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet som det har rett til å benytte.

Sameierne (P4) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

§ 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 sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 9
Styret

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

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte 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 sameiemøte 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 v7styret 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. For hver el-bilplass skal det betales et tillegg til fellesutgiftene for strøm som fastsettes av sameiets styre.

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 (P4) skal betale en forholdsmessige 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 akontobeløp 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.

ooOoo

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

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 kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

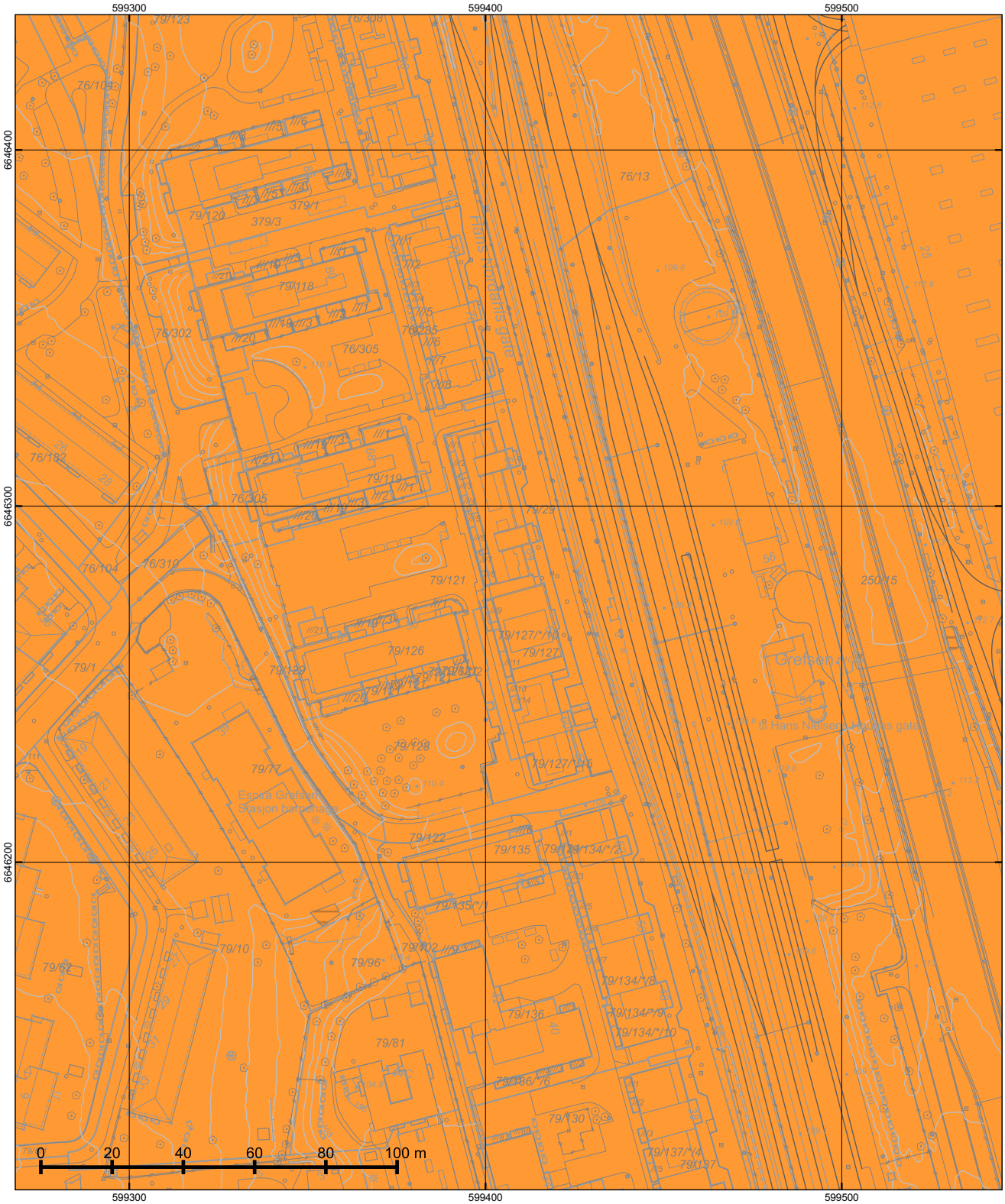
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

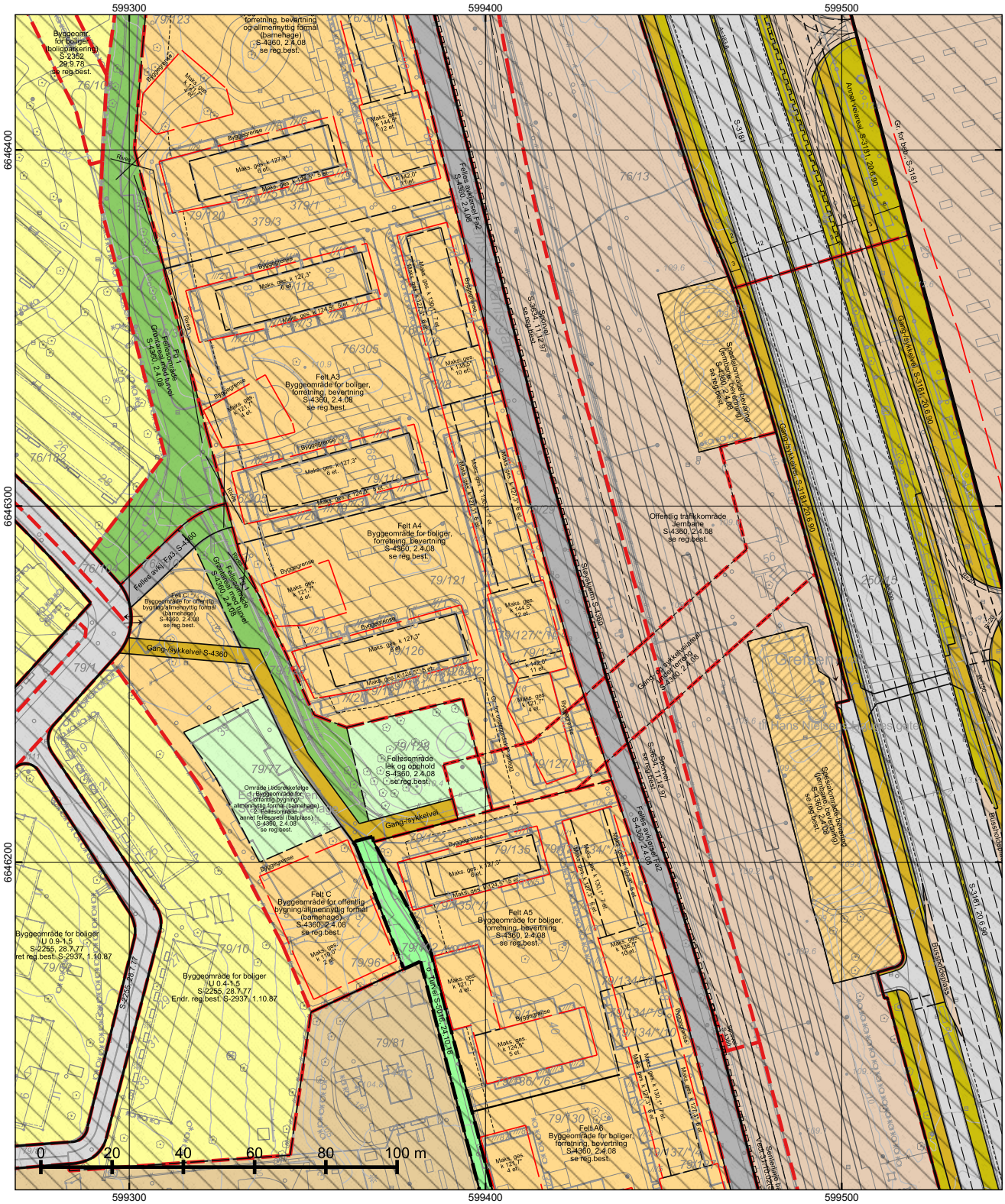
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 153218/ 86526896
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/127

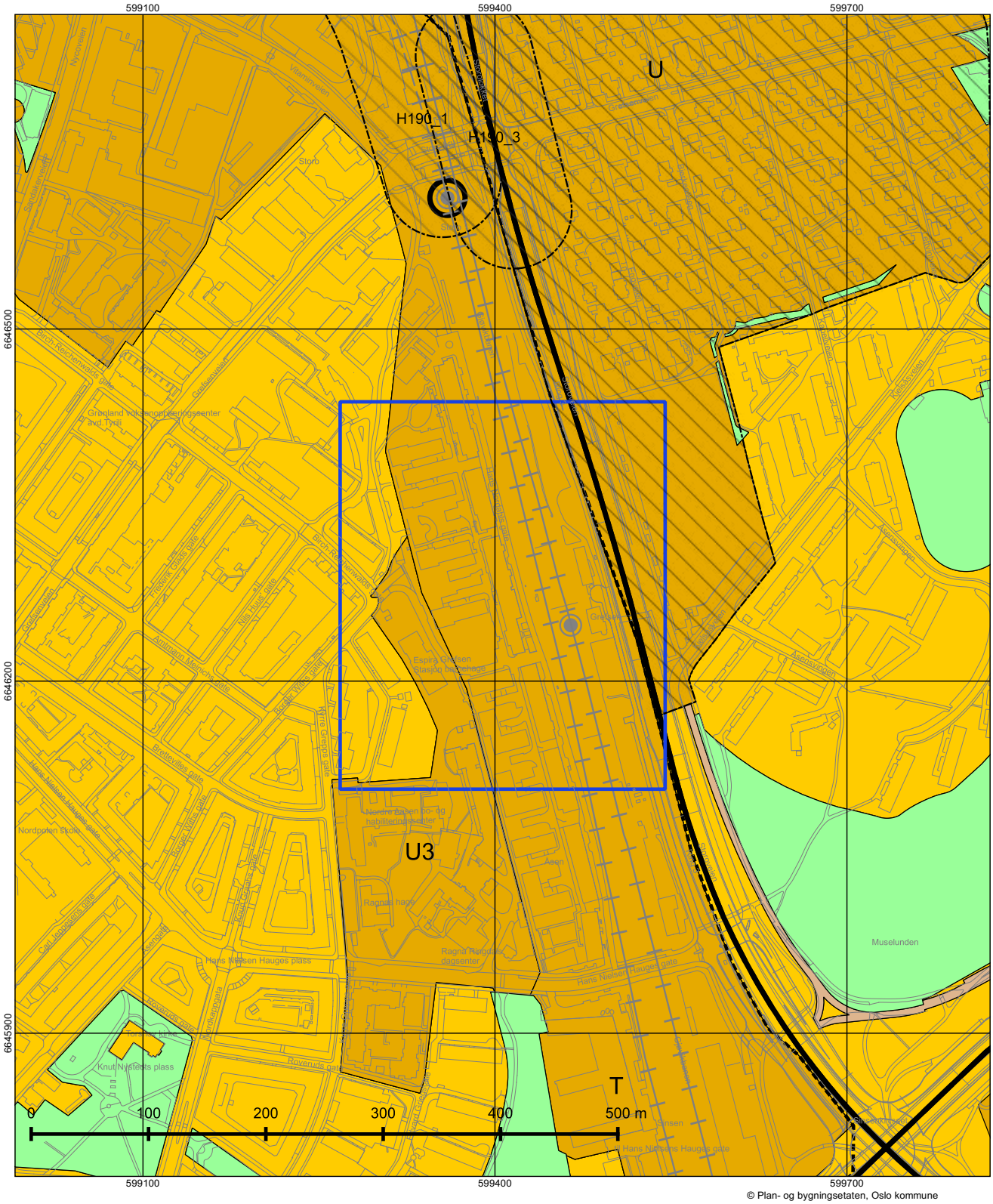
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


599300
599400
599500
6646400
6646300
6646200
Felt A3
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A4
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A5
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A6
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Fellesområde lek og opphold
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Offentlig trafikkområde Jernbane
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Gang-/sykkelvei S-4360
Fellesområde for gang-/sykkelvei
S-4360, 2.4.08
Byggegrense
Maks. gesimshøyde
Maks. mønehøyde
Maks. BYA
Maks. antall etasjer
Maks. antall boenheter
Maks. antall parkeringsplasser
Maks. antall sykkelparkeringsplasser
Maks. antall bilparkeringsplasser
Maks. antall bilparkeringsplasser for forretning
Maks. antall bilparkeringsplasser for bevertning
Maks. antall bilparkeringsplasser for boliger
Maks. antall bilparkeringsplasser for besøkende
Maks. antall bilparkeringsplasser for ansatte

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




599100
599400
599700
6646500
6646200
6645900
U
H190_1
H190_3
U3
T
0
100
200
300
400
500 m
Hans Nielsen Hauges plass
Hans Nielsen Hauges gate
Museplassen
Museplassen
Museplassen

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4360

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grefsen stasjonsby. Gnr. 76 bnr. 274,278, 285 og del av bnr. 13, 104, 217 og 230. Gnr. 79 bnr. 29, 77, 96, 112 og del av bnr. 4 og 102.

Vedtaksdato: 02.04.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306055
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306055

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSEN STASJONSBY GNR. 76 OG BNR. 13,104 (DEL), 217, 230, 231 (DEL), 274, 276, 286, GNR. 79 OG BNR. 4, 5 (DEL), 29, 77, 96, 102 (DEL)

§ 1. Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP1-T 200306055-2 datert 01.06.2004, revidert 02.09.2005, 16.02.2006 og 17.12.2007.

§ 2. Formål

Området reguleres til:

- byggeområde: - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (barnehage) (felt A2)
  - bolig, forretning, bevertning (felt A1, felt A3 - A7)
  - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt C)
- område regulert i to plan:
  1. byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur) (på lokk) (felt B)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under lokk)
- område regulert i to plan:
  1. offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under bro)
- offentlig trafikkområde: jernbane, sporvei, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei under terreng
- spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)
- fellesområde: felles avkjørsel (Fa1, Fa2, Fa3), annet fellesareal (fortau), lek og opphold (F1), felles grøntareal med turvei (Fg1), felles avkjørsel (Fa3) under felles grøntareal (Fg1)
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1. byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
  2. fellesområde: annet fellesareal (ballplass)

§ 3. Plankrav

For felt B skal bebyggelsesplan foreligge før ramme-/deletillatelse kan gis.

§ 4. Utomhusplan

4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad for rammetillatelse skal det innsendes detaljert utenomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet, samt tilhørende fellesområde i målestokk 1 : 500. Planen skal vise atkomst, parkering, sammenhengende turvei gjennom fellesområde Fg1, sammenhengende interne gangveier nord/syd gjennom felt A1 - A7, gangvei øst/vest på felt A1, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling, gjerder/murer, støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng. Planen skal vise prinsipputforming for støyskjerming. Materialer og utførelse skal være robuste. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning

Prinsipplan for vegetasjon, plassering av trær og håndtering av overvann (fordrøyning) med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene

For hver boligenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende normer:

- Minimum 30 % av boligenhetens bruksareal BRA.
- Minst 75 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

§ 5. Byggeområde: bolig, forretning, bevertning (felt A1, A3 - A7) / Byggeområde: bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål barnehage (felt A2)

5.1 Tillatt bruksareal

Bruksareal eller parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i BRA.
Felt A1: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 400 m² hvorav 230 m² er forbeholdt balkonger og 50 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A2: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 000 m² hvorav 800 m²
er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A3: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 905 m² hvorav 615 m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A4: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 000 m², hvorav 590 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A5: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 530 m², hvorav 540 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A6: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 320 m², hvorav 530m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A7: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 160 m² hvorav 570 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.

5.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, gesimshøyder og etasjer som vist på kartet.

5.3 Parkering
Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det tilrettelegges inntil 45 parkeringsplasser for gnr. 76 bnr. 182 (boligparkering for Storo garasjelag) og inntil 200 parkeringsplasser for gnr. 79 bnr. 77 (boligparkering for Aasen garasjelag). Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan.

5.4 Utforming
Bygningene i feltene skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeutforming, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser skal markeres arkitektonisk. Bygningene i feltene skal ha en felles arkitektonisk ramme for fasadeutforming, romhøyder, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser kan markeres arkitektonisk, dersom krav til felles arkitektoniske rammer er oppfylt. Heissjakter kan ligge inntil liv av yttervegg dersom de er del av det arkitektoniske formspråket. Ved tilbaketrukne etasjer kan heis- og trappetårn føres opp i liv med ytre hovedfasade.

5.5 Takoppbygg og terrasser
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan godkjennes takoppbygg som heishus, trapperom med høyde maksimum 2,4 meter over gesims. Teknisk anlegg kan stikke maksimum 1,2 meter over gesims. I forbindelse med takterrasser kan det godkjennes takoppbygg for opphold og lagring på inntil 10 % av takterrassens areal med maksimum høyde 2,4 meter over terrassetak. Rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal utformes med hovedsakelig transparente materialer.

5.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger
For lamellbygninger skal bygningskroppene ha en generell dybde (fra fasadeliv til fasadeliv) på maksimalt 13,6 meter. Lamellbygningene skal fremstå som arkitektoniske hovedelement med denne dybden, og da tillates underordnede fasadesprang, karnapper inntil 1,2 meter utenfor fasadeliv. Likeså tillates at balkonger kan krage inntil 2,1 meter ut fra fasadeliv og maksimum 1,0 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke karnapper på inntrukne etasjer. På punkthus og kortfasader på lamellbygninger kan fasadesprang og balkonger fravike disse begrensningene dersom avsatt areal BRA for balkonger innenfor feltet ikke overskrides. Utformingen skal arkitektonisk være i samsvar med lamellbebyggelsen for øvrig. På østfasadene mot Ring 3 tillates innglassede karnapper/balkonger utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrense der ikke annet er angitt i det aktuelle feltet.

5.7 Utforming mot støy
Mot øst vil den enkelte fasaden inngå som del av en større byvegg med samme hovedgesims. Fasadeveggen kan varieres med karnapper, tilbaketrukne etasjer og utkragede elementer i fasaden. Støyskjermingstiltak skal fremstå som en integrert og berikende del av arkitekturen og som del av planløsningen i boligene. Støykravene må oppfylles uten å hindre etablering av store, åpne lysflater. For fasader som vender mot øst skal vindusarealet være minimum 20 % av totalt fasadeareal.

5.8 Leiligheter og leilighetsfordeling
For boligprosjektet skal det være maksimum 30 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA og minimum 30 % leiligheter med over 75 m^2 BRA. Ingen leiligheter skal være ensidig nord- eller østvendt.

5.9 Lokalisering og størrelse på forretning og bevertning i felt A1 - A7
Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 700 m². Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1.etasje i bygninger langs felles avkjørsel Fa2. Det tillates maksimum størrelse 250 m² på den enkelte enhet.

5.10 Lokalisering og størrelse på barnehage i felt A2.
Barnehage skal etableres med et bruksareal (BRA) tilsvarende krav til areal for en fire- avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 6. Område regulert i to plan:
1. Byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur).
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane
Maksimalt tillatt bruksareal er 12 000 m² BRA. Det tillates en forretningsandel på maksimum 2 500 m² BRA.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). Felt C.
Det tillates oppført barnehage med seks avdelinger. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

§ 8. Område regulert i tidsrekkefølge:
1. Byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
2. Fellesområde: annet fellesareal (ballplass).
Område er regulert til barnehagebruk i barnehagens åpningstid. Område reguleres til fellesområde: annet fellesareal (ballplass) utenfor barnehagens åpningstid. Området er felles for boligene i felt A1 - A7 og barnehagen (gnr. 79, bnr. 96 og 177).

§ 9. Offentlig trafikkområde: jernbane
Støyskjerming
På området sør og nord for stasjonsbygningen på Grefsen stasjon kan det opparbeides støyskjerm, støyvoller eller lignende mot Ring 3. Støytiltaket underordnes stasjonsfunksjonene. Utforming og plassering skal skje i samarbeid med Jernbaneverket.

§ 10. Offentlig trafikkområde: sporvei.
Tilliggende bestemmelser for T-baneringen gjøres gjeldende.

§ 11. Område regulert i to plan:
1. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane (under bro)

11.1 Utforming
Utforming av gangbro med tilhørende ramper til Storo T-banestasjon og til midtplattform på Grefsen stasjon, samt tilhørende tilknytninger til gang-/sykkelveisystemet og terreng, skal skje i samarbeid med Jernbaneverket og Oslo sporveier. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Jernbaneverket og Oslo sporveier.

11.2 Forbindelse til perronger
Fra gangbroen skal det anlegges forbindelse til perrongen på Storo T-banestasjon. Fra gangbroen kan det anlegges forbindelse til midtplattform på Grefsen stasjon.

11.3 Tilkopling til gangvei ved Ring 3
Gangveien skal tilknyttes offentlig gang- og sykkelvei langs Ring 3 på østsiden av jernbaneområdet.

§ 12. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei
12.1 Gangvei med tilknytning til gangbro
Det skal anlegges offentlig gangvei og rampe langs vestsiden av felt B fra Grefsenveien / Storokrysset i nord til offentlig gangvei på bro over sporområdet fra øst til vest. Gangveien og rampen kan bygges uavhengig av bebyggelse på felt B.

§ 13. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei i undergang under terreng
13.1
Det kan anlegges undergang for gang- og sykkelvei fra Grefsen stasjon under T-bane og jernbane til felles

avkjørsel Fa2 innenfor felt anvist på plankartet. Undergangen skal videreføres til utgang ved fellesområde F1 og skal tilknyttes den offentlige gangveien fra fellesområde F1 ved barnehagen (felt C) til Borger Withs gate. Utforming skal skje i samarbeid mellom Jernbaneverket og AS Oslo Sporveier. Bredde i undergang må være minimum 5 meter.

13.2
I areal for gang- og sykkelvei mellom bevaringsområder for Grefsen stasjonsbygning og dreieskive, skal det innpasses rampe og trapp. Plassering og utforming tilpasses atkomst til plattform og sykkelparkering, og skal ivareta hensyn til bevaringsområdene.

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

14.1 Uttalelse fra Byantikvaren
Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endringer eller før arbeid igangsettes.

14.2 Bevaringsverdig stasjonsbygning og dreieskive
Bygningen tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at eksteriøret bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende.

14.3 Uteanlegg
Grøntanlegget sør for stasjonsbygningen skal bevares med eksisterende utseende, inklusive vegetasjon, trapper, benker og lignende elementer, eller føres tilbake til en dokumentert tidligere situasjon. Grøntanlegget nord for stasjonsbygningen ved dreieskiven skal så langt det er mulig bevares med eksisterende vegetasjon. Ny møblering, gangveier og lignende kan etableres så fremt det er godt tilpasset det historiske miljøet.

14.4 Jernbaneanlegg og sikkerhet
Ombygging eller endringer av plattformer, gangareal og andre deler av uteanlegget skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Plassering, form, materialbruk og utseende skal så langt det er mulig beholdes uendret eller tilbakeføres. Tiltak som er nødvendige ut fra gjeldende lover og forskrifter for å ivareta sikkerhet og drift av jernbaneanlegget tillates.

§ 15. Fellesområder

15.1 Fellesområde: lek og opphold (F1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7.

15.2 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa1)
Området skal være felles for feltene A1 og B.

15.3 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa2)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr.79 bnr. 102. Avkjøring til Hans Nielsen Hauges gate 50 må bare skje nord for bygget.

15.4 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.5 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3) under grøntareal (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.6 Fellesområde: annet fellesareal (fortau)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr. 79 bnr. 102.

15.7 Fellesområde: felles grøntareal med turvei (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og skal opparbeides parkmessig med turvei.

§ 16. Støy og vibrasjoner

16.1 Utbygging og støy
Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte forskrifter for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved

søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer.

16.2 Støyskjerming av uteareal er
Det skal etableres støyskjerming for uteoppholdsarealer der dette er nødvendig for å tilfredsstille krav til støynivå etter T-1442. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer. Tiltak mot støy skal inntas i utomhusplaner. Støytiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

16.3 Støyskjerming langs T-banen
Langs T-banen tillates det oppsatt støyskjerm. Støyskjerm skal i hovedsak lages av transparente materialer.

16.4 Støyskjerming langs Ring 3
Dersom beregninger tilsier støyskjerming i området mellom Gjøvikbanen og Ring 3, skal støyskjermingen være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

16.5 Vibrasjoner
Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det vedlegges målinger av vibrasjoner som skal danne grunnlag for vurdering av behov for eventuelle tiltak.

16.6 Refleksjonsstøy
Dersom det kan påvises at tiltaket medfører reflektert støy som øker støybelastningen for boligene på østsiden av Ring 3 med mer enn 1dB, skal det gjennomføres støyreduserende tiltak før endelig brukstillatelse gis.

§ 17. Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak og tilhørende uteareal.

§ 18. Rekkefølgebestemmelser
18.1 Offentlige gang- og sykkelveier på terreng og gangbro i nord
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert.

18.2 Barnehage med ballplass (felt C) og barnehage (felt A2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 400 boligenheter, skal barnehagen på felt A2 være ferdigstilt. Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 600 boligenheter, skal barnehage med ballplass (felt C) være ferdigstilt.

18.3 Sikkerhetskrav til utforming av lokk på felt B.
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B, skal det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket er ivaretatt.

Nødvendig sikkerhetsanalyser med videre som dokumenterer dette fremlegges for Jernbaneverket og Oslo Sporveier AS for kontroll og godkjenning.

18.4 Parkeringsnorm og gangforbindelser til kollektivknutepunkt
Minimumsnormen for felt A1, A2, A3 og A4 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gang- og sykkelvei på bro ved Felt B, lokk foreligger.

18.5 Parkeringsnorm og undergang mot Grefsen stasjon
Minimumsverdier for felt A1 - A7 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gangveien i undergang foreligger.

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

18.7
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt skal turvei innenfor tilliggende fellesområde: felles

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

18.8 Felles avkjørsel Fa2
Før det gis rammetillatelse for feltene A5, A6 og A7 skal ny reguleringsplan for veitilknytningen til Hans Nielsen Hauges gate være vedtatt. Denne skal omhandle trafikkløsninger for områdene på begge sider av Hans Nielsen Hauges gate, inkludert nedre del av felles avkjørsel Fa2. Inntil Fa2 er opparbeidet i henhold til slik ny reguleringsplan, tillates ikke feltene A1 - A4 utkjøring mot Hans Nielsen Hauges gate. Før endelig opparbeidelse av Fa2 tillates den eksisterende atkomsten fra Hans Nielsen Hauges gate (til 79/4 og 79/112) bare brukt som adkomst til Hans Nielsen Hauges gate 50 (eiendom 79/112), og til nødkjøring og anleggstrafikk for feltene A1-A7.

Felles avkjørsel Fa2 tillates ikke opparbeidet langs feltene A5, A6 eller A7 eller benyttet til kjøring ut/inn i Hans Nielsen Hauges gate før følgende vilkår fastsatt av Samferdselsetaten er oppfylt:
1. Tidligere utkjørselsport på østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsen Hauges gate 50 må stenges for kjøretøy og varelevering.
2. Det skal anlegges fortau langs østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsens Hauges gate 50.
3. Siktlinjer fra utkjøringspunkt 7 meter inn i Fa2 fra Hans Nielsen Hauges gate skal ha fri sikt i sikttrekant på 7 meter x 50 meter mot begge kjøreretninger i Hans Nielsen Hauges gate, og stigningsforhold for Fa2 skal være maksimalt 2,5 % de første 10 meter og deretter maksimalt 8,5 % de neste 12 meter.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
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

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 25.02.2016 Kjetil Engen

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

Løpenummer for forretning: 601957541
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

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

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

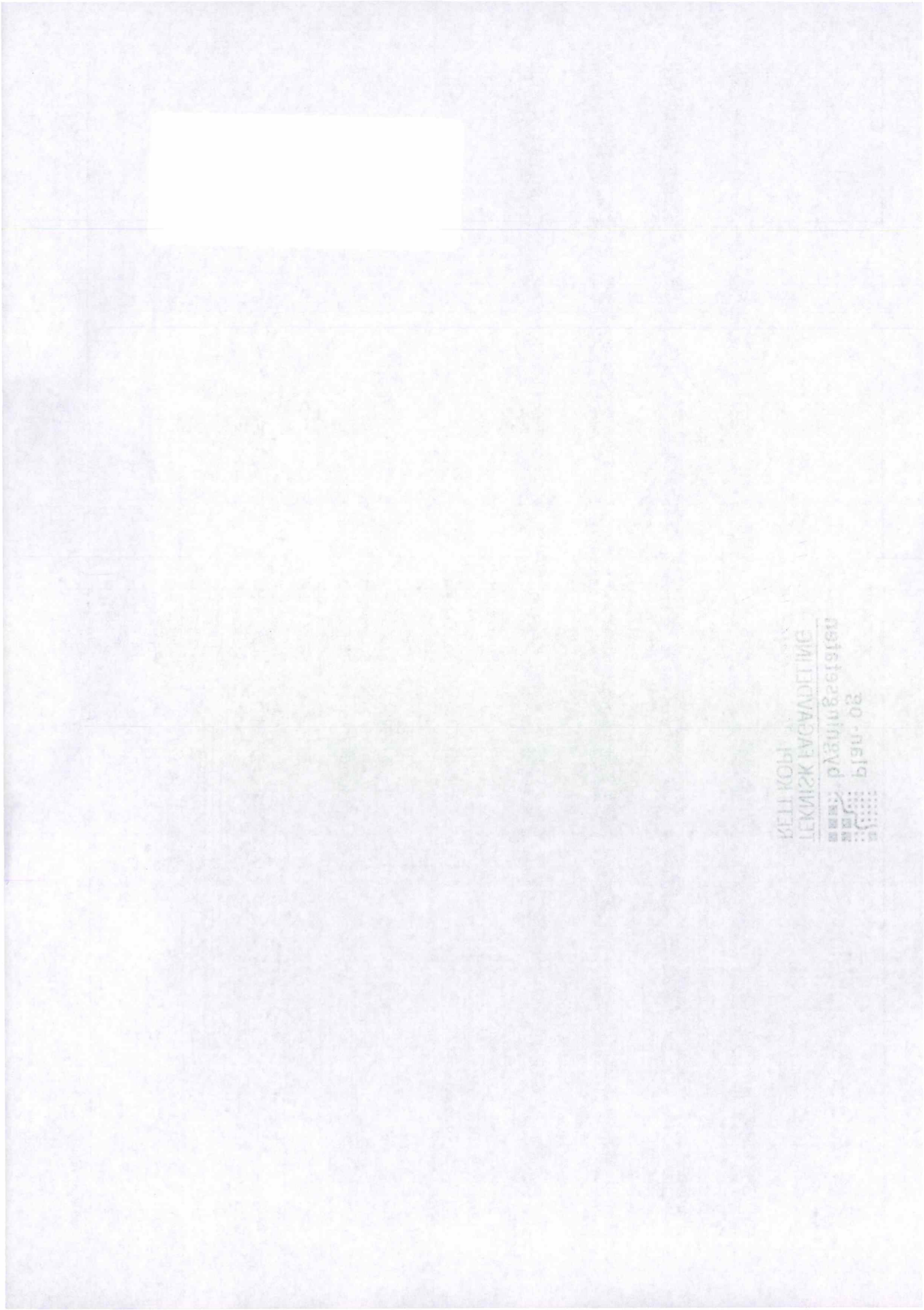
Knr	Gnr	Bnr	Matrikkelenhetstype
0301	79	127	

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	127	0	1	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	2	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	3	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	4	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	5	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	6	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	7	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	8	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	9	88 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	10	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	11	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	12	62 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	13	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	14	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	15	137 / 7940	Næringseksjon	Ja	Ja
0301	79	127	0	16	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	17	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	18	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	19	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei

Dokn: 170296 Tinglyst: 26.02.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/170296/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:22



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/170296/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	127	0	20	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	21	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	22	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	23	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	24	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	25	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	26	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	27	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	28	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	29	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	30	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	31	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	32	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	33	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	34	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	35	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	36	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	37	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	38	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	39	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	40	83 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	41	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	42	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	43	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	44	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	45	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	46	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	47	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	48	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	49	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	50	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	51	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	52	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/170296/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	127	0	53	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	54	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	55	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	56	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	57	83 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	58	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	59	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	60	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	61	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	62	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	63	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	64	63 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	65	68 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	66	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	67	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	68	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	69	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	70	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	71	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	72	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	73	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	74	83 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	75	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	76	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	77	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	78	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	79	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	80	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	81	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	82	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	83	75 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	84	58 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	85	40 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	127	0	86	70 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	87	83 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	88	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	89	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	90	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	91	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	92	85 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	93	82 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	94	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	95	82 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	96	83 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	97	50 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	98	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	99	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	100	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	101	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	102	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	103	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	104	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	105	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	106	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	107	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	108	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	109	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	110	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	111	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	112	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	113	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	114	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	115	71 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	116	66 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	117	96 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	127	0	118	59 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei

25.02.2016 10.23 Side 4 av 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2016/170296/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-11 15:22

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	127	0	119	94 / 7940	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

VEDLEGG 1

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

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

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

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	OSLO	79	127		

2. Hjemmelshaver(e)

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

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål 4)	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
1	B	75	BG	13	B	68	BG	25	B	59	B	37	B	58	B	49	B	75	B
2	B	58	BG	14	B	63	BG	26	B	71	B	38	B	40	B	50	B	58	B
3	B	40	BG	15	N	137	G	27	B	66	B	39	B	70	B	51	B	40	B
4	B	70	BG	16	B	75	B	28	B	68	B	40	B	83	B	52	B	70	B
5	B	75	BG	17	B	58	B	29	B	63	B	41	B	50	B	53	B	75	B
6	B	58	BG	18	B	40	B	30	B	63	B	42	B	59	B	54	B	58	B
7	B	40	BG	19	B	70	B	31	B	68	B	43	B	71	B	55	B	40	B
8	B	70	BG	20	B	75	B	32	B	75	B	44	B	66	B	56	B	70	B
9	B	88	BG	21	B	58	B	33	B	58	B	45	B	68	B	57	B	83	B
10	B	50	BG	22	B	40	B	34	B	40	B	46	B	63	B	58	B	50	B
11	B	71	BG	23	B	70	B	35	B	70	B	47	B	63	B	59	B	59	B
12	B	62	B	24	B	96	B	36	B	75	B	48	B	68	B	60	B	71	B

Sum tellere: | = nevner: 7 940 | **Totalt 119 seksjoner. Se vedlegg.**

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 24.02.2016

4. Supplerende tekst 7)

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

Dato	Utstederens underskrift
* 5/10-2015	* Sem Sejeli (Stempel og gjenta med blokkbokstaver) JOAN SELJELI for ROM Eiendom AS

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

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

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) (Stempel og gjenta med blokkbokstaver)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
* Oslo, 5/10-2015	* Som fullmakt JØRN SELJESÆTER for ASR Eiendom AS	

Vedlegg til: Begjæring om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	79	127		

3. Begjæring

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

S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)	S.-nr.	For-mål	Brøk (teller) 5)	Til-leggs-areal 6)
61	B	66	B	91	B	66	B	121				151				181			
62	B	68	B	92	B	85	B	122				152				182			
63	B	63	B	93	B	82	B	123				153				183			
64	B	63	B	94	B	96	B	124				154				184			
65	B	68	B	95	B	82	B	125				155				185			
66	B	75	B	96	B	83	B	126				156				186			
67	B	58	B	97	B	50	B	127				157				187			
68	B	40	B	98	B	59	B	128				158				188			
69	B	70	B	99	B	71	B	129				159				189			
70	B	75	B	100	B	66	B	130				160				190			
71	B	58	B	101	B	96	B	131				161				191			
72	B	40	B	102	B	59	B	132				162				192			
73	B	70	B	103	B	71	B	133				163				193			
74	B	83	B	104	B	66	B	134				164				194			
75	B	50	B	105	B	96	B	135				165				195			
76	B	59	B	106	B	59	B	136				166				196			
77	B	71	B	107	B	71	B	137				167				197			
78	B	66	B	108	B	66	B	138				168				198			
79	B	75	B	109	B	96	B	139				169				199			
80	B	58	B	110	B	59	B	140				170				200			
81	B	40	B	111	B	71	B	141				171				201			
82	B	70	B	112	B	66	B	142				172				202			
83	B	75	B	113	B	96	B	143				173				203			
84	B	58	B	114	B	59	B	144				174				204			
85	B	40	B	115	B	71	B	145				175				205			
86	B	70	B	116	B	66	B	146				176				206			
87	B	83	B	117	B	96	B	147				177				207			
88	B	50	B	118	B	59	B	148				178				208			
89	B	59	B	119	B	94	B	149				179				209			
90	B	71	B	120				150				180				210			
				Sum tellere:				= nevner:		7 940									

Dato *	Utsteders underskrift * (Stempel og gjenta med blokkbokstaver)
5/12-2025	Jan Selseth pp. Oslo Eiendom AS

Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/5-2006 PDF

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
79	127		1-119	OSLO

Dato	Stempel og underskrift
26.10.15	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

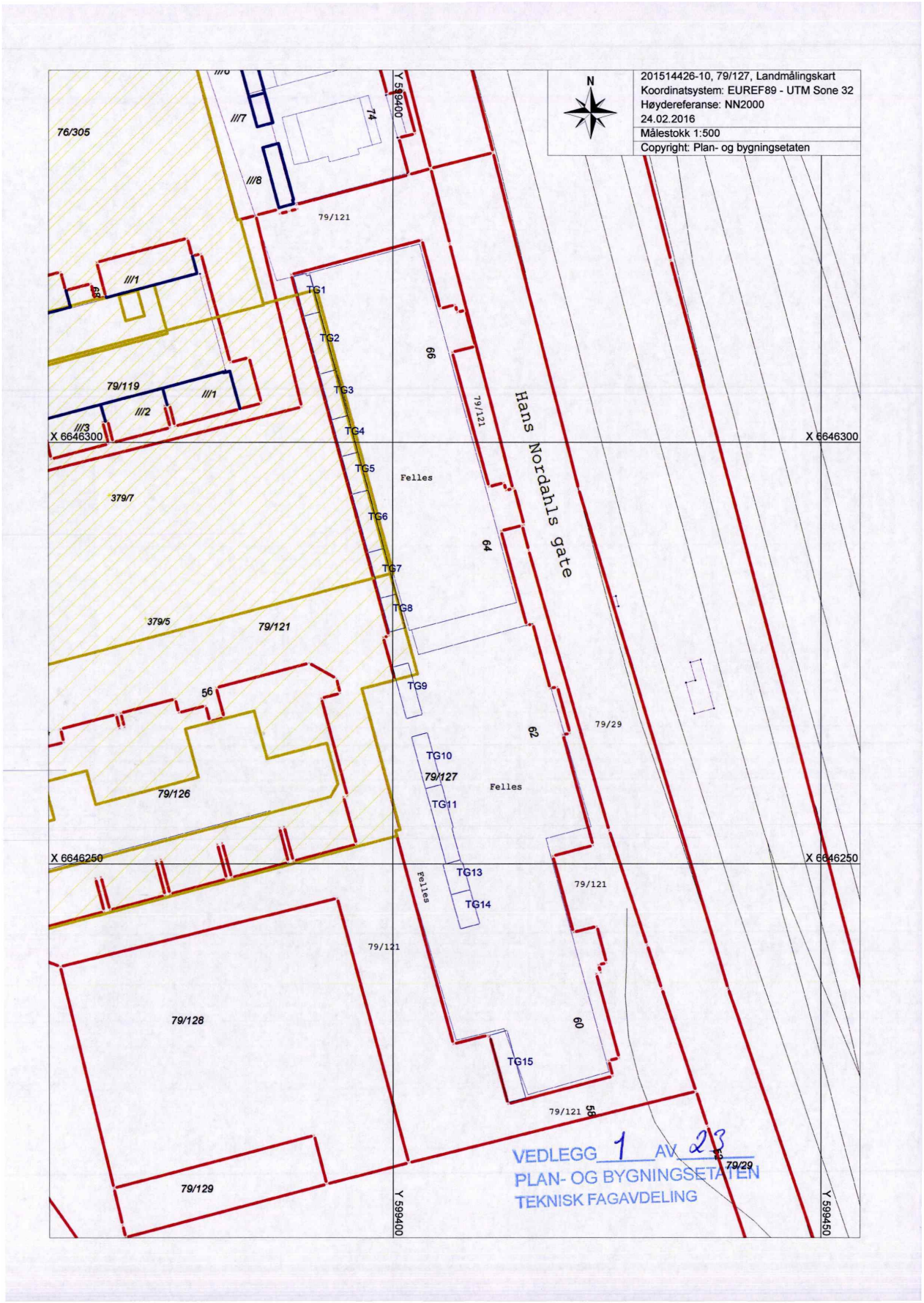
Noter:

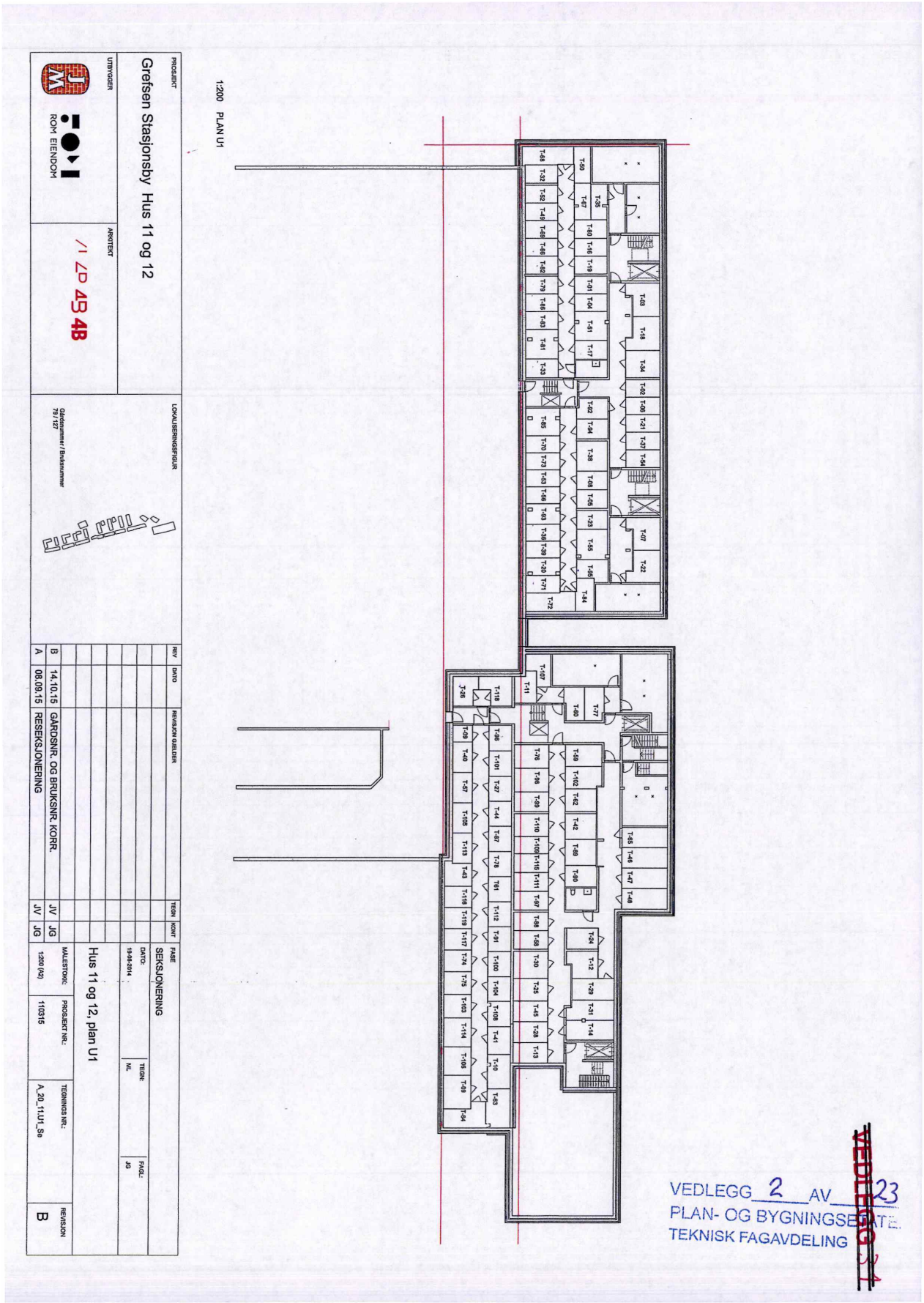
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

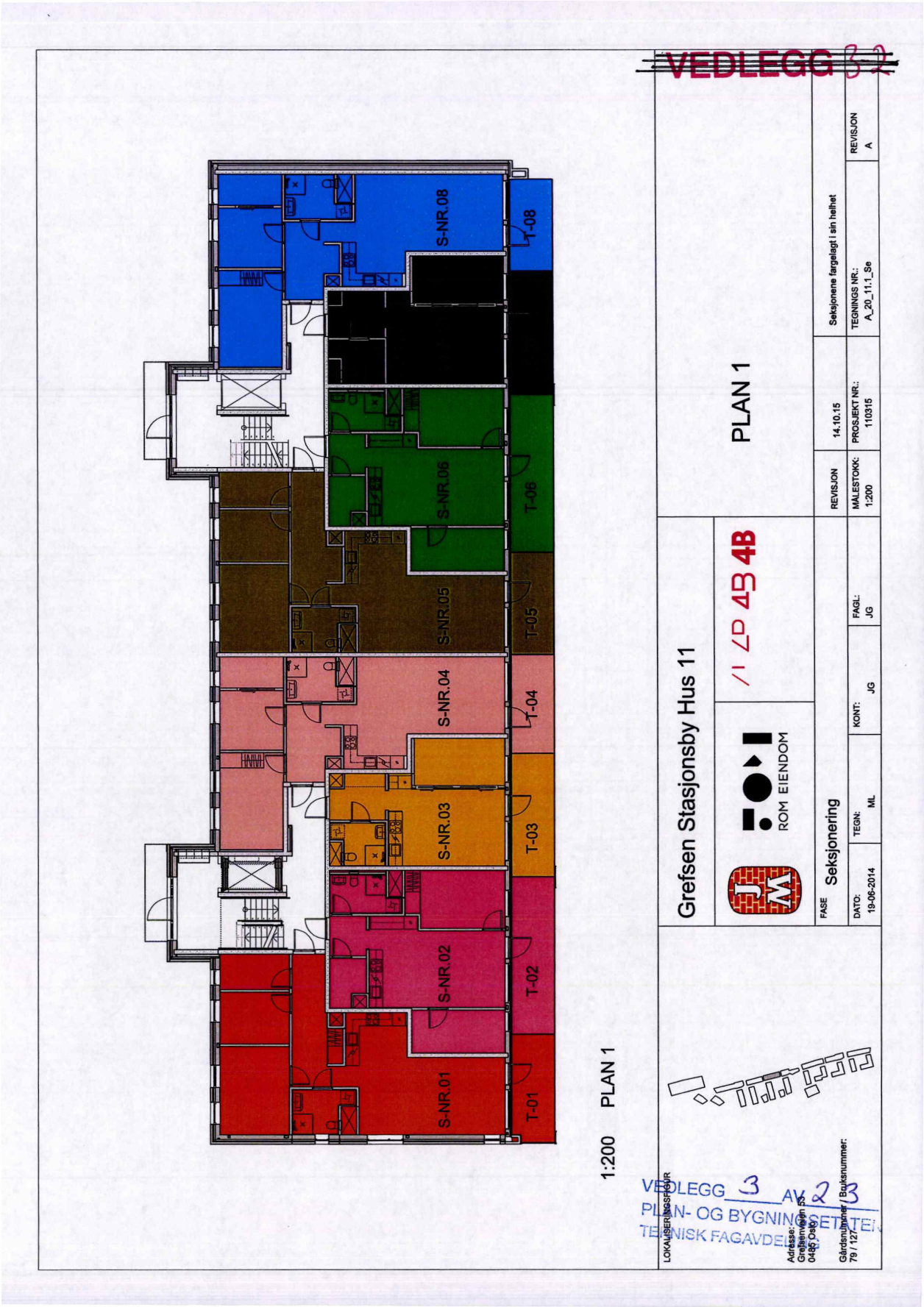
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

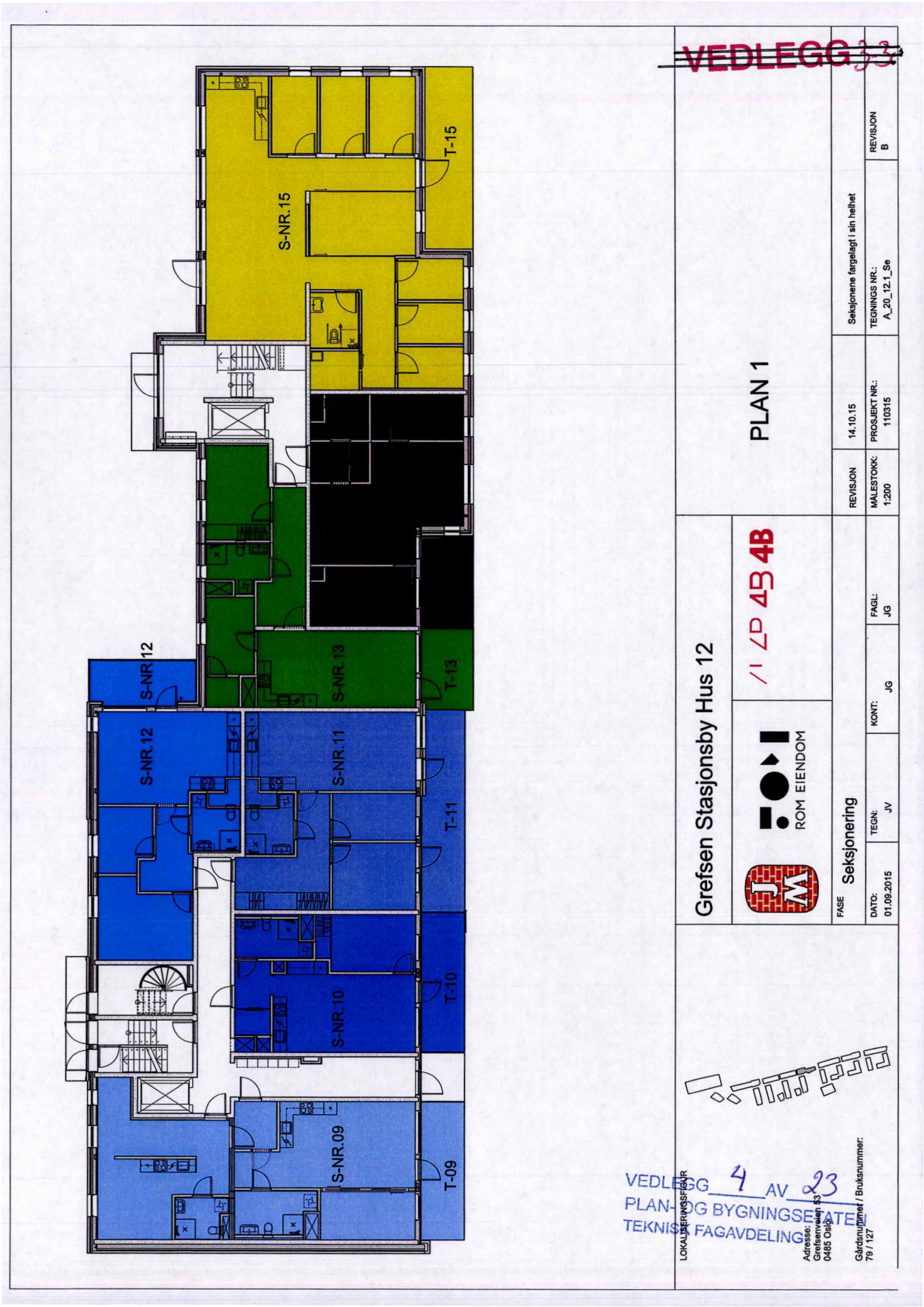
Dato	Utstederens underskrift
* 5/10-2015	* Jon Selsjord (Stempel og gjenta med blokkbokstaver)

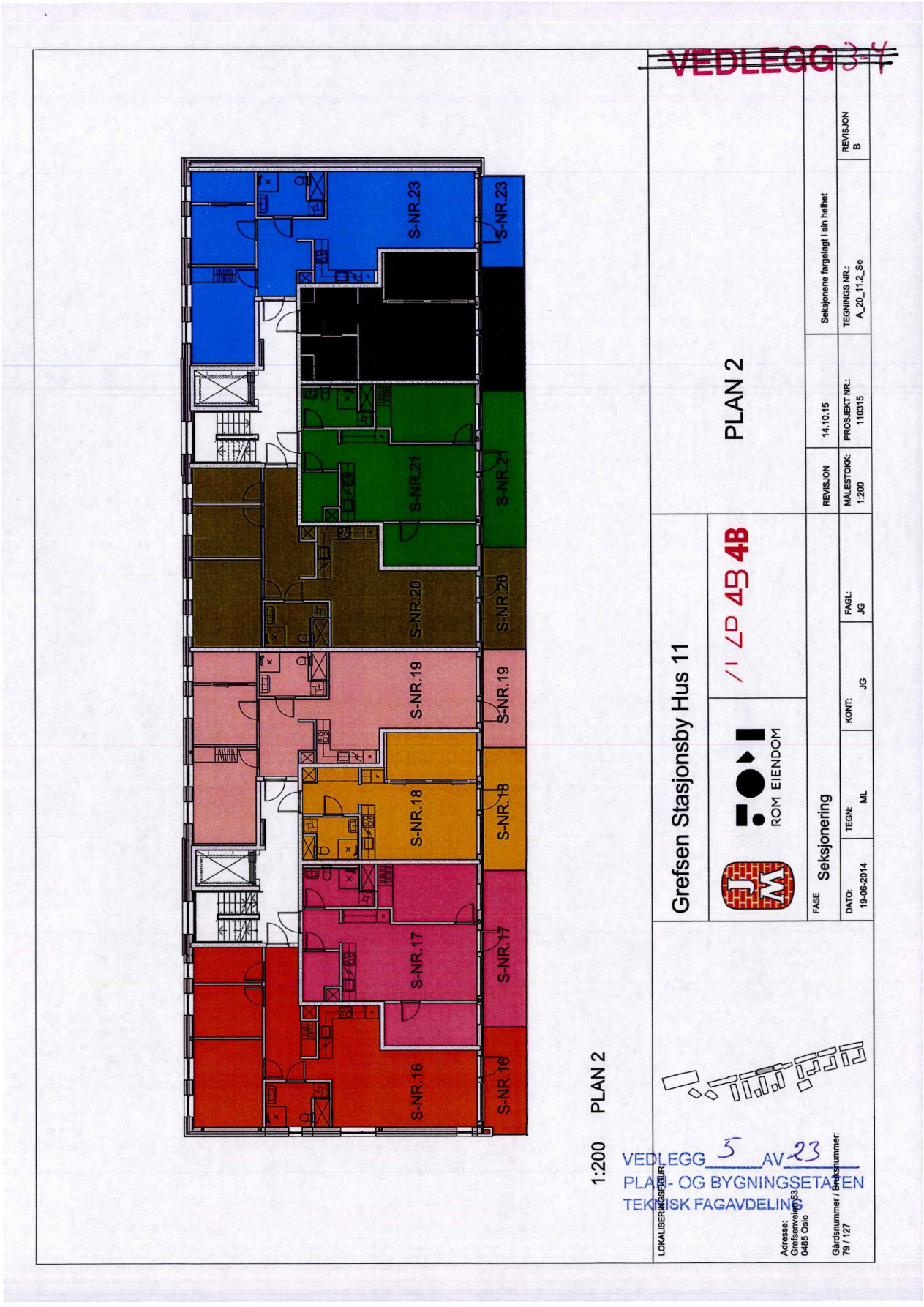
Nr. 703034 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-1998/9-2006 PDF
Side 3 av 3

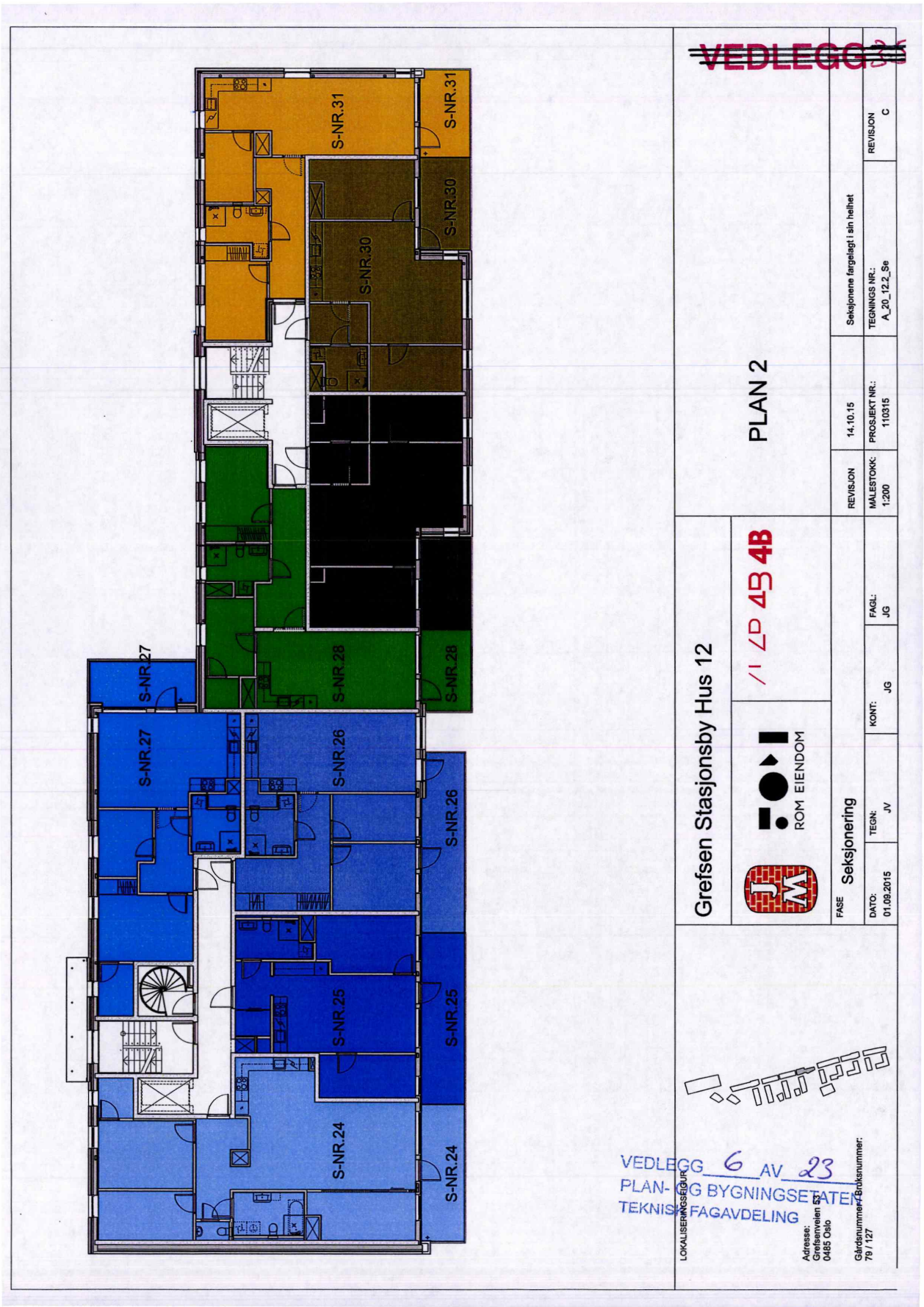

201514426-10, 79/127, Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
24.02.2016
Målestokk 1:500
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
Hans Nordahls gate
Felles
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG11
TG13
TG14
TG15
79/121
79/127
79/126
79/128
79/129
79/119
379/7
379/5
76/305
66
64
62
60
56
74
X 6646300
X 6646250
Y 599400
Y 599450
VEDLEGG 1 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

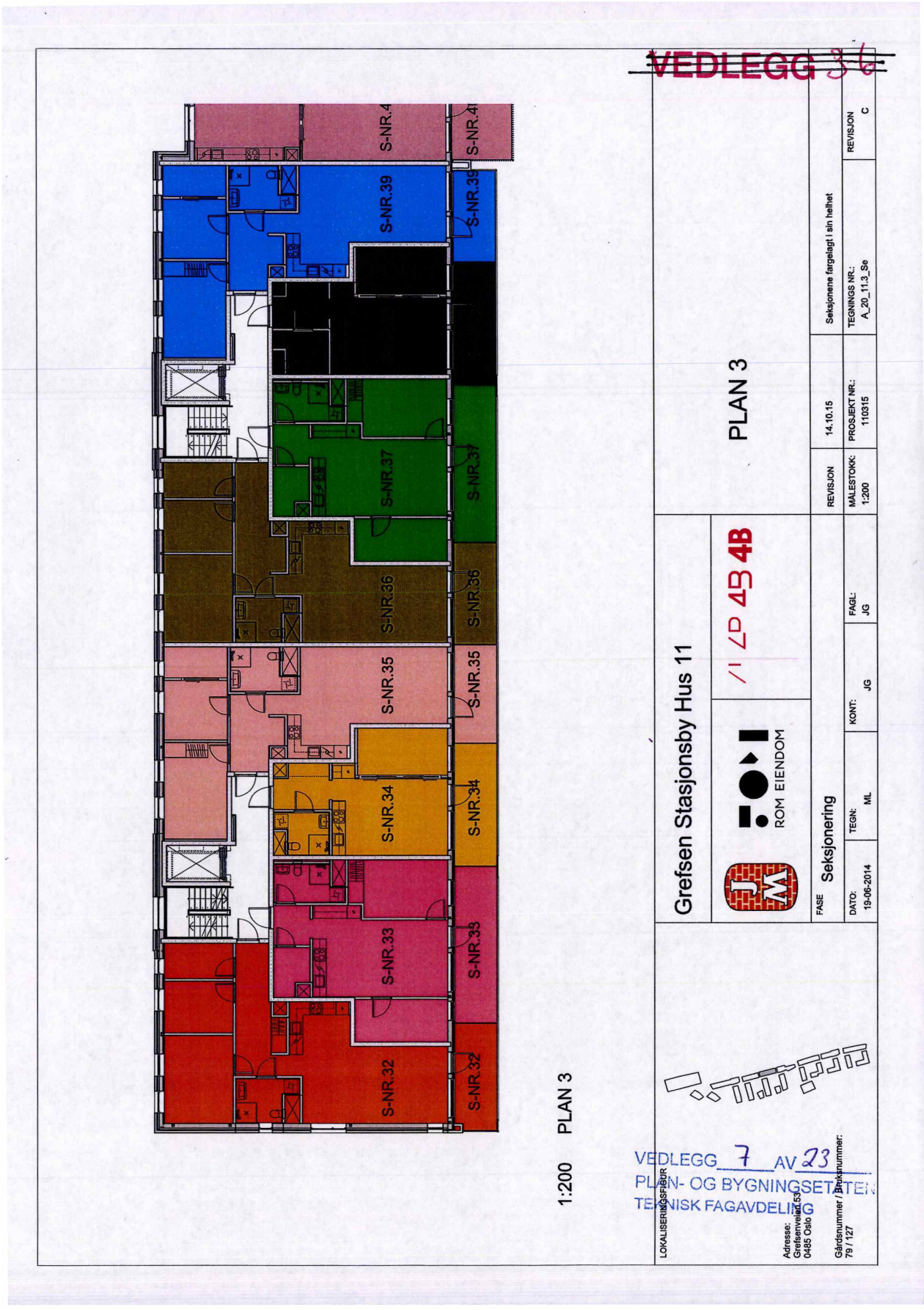

1:200 PLAN U1
PROSJEKT
Grefsen Stasjonsby Hus 11 og 12
UTBYGGER
ROM EIENDOM
ARKITEKT
LOKALISERINGSFIGUR
Gårdsnummer / Bruksnummer
79 / 127
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
A 08.09.15 RESEKSJONERING JV JG
B 14.10.15 GÅRDSNR. OG BRUKSNR. KORR. JV JG
FASE
SEKSJONERING
MÅLESTOKK:
1:200 (A3)
DATO:
18-09-2014
TEGN:
ML
FAGL:
JG
PROSJEKT NR.:
110315
TEGNINGS NR.:
A_20_11-U1_Se
REVISJON
B
Hus 11 og 12, plan U1
VEDLEGG 2 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
VEDLEGG

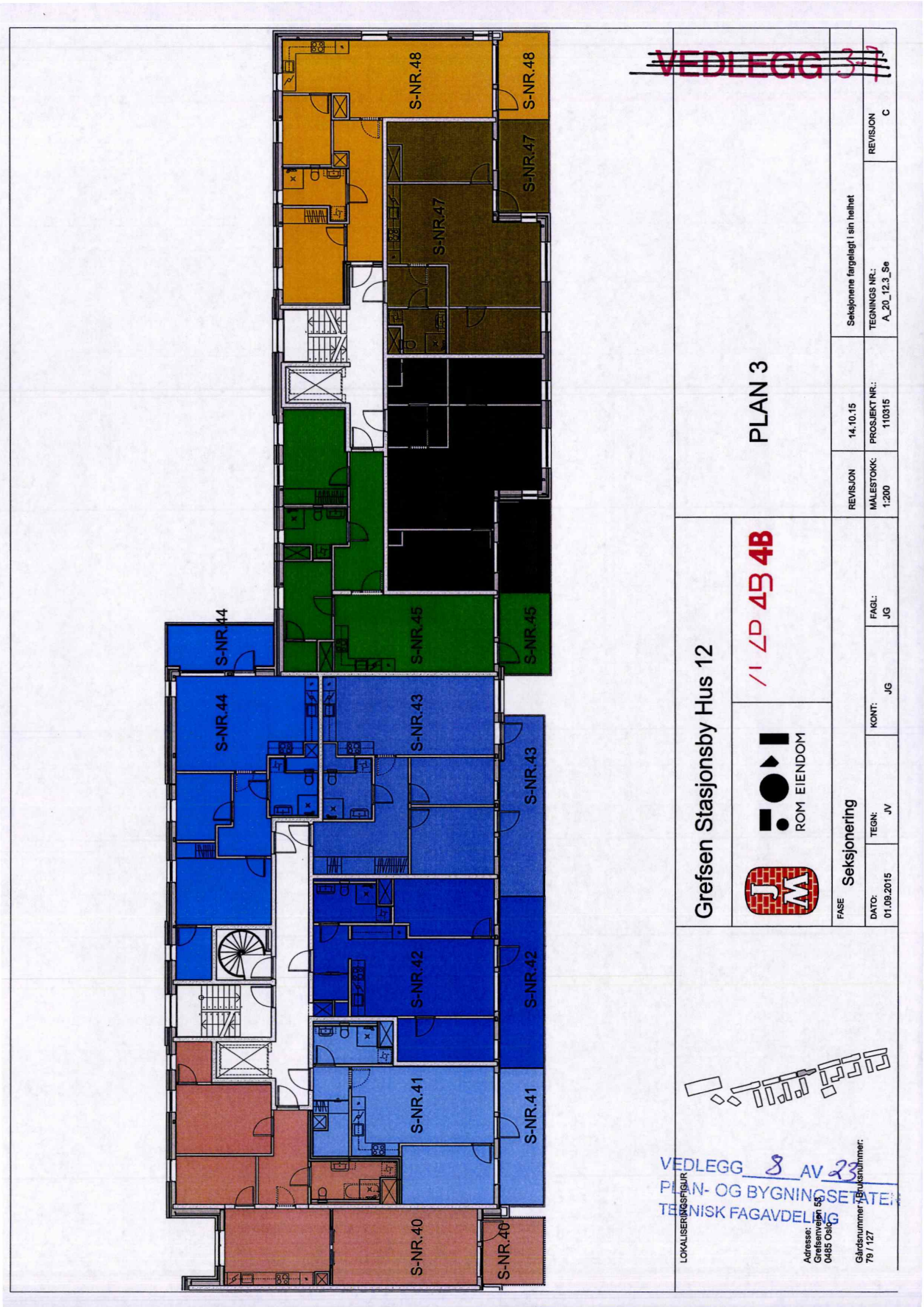

VEDLEGG 3 2
PLAN 1
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
TEGNINGS NR.: A_20_11.1_Se
REVISJON A
Seksjonene fargelagt i sin helhet
14.10.15
REVISJON
1:200 PLAN 1
S-NR.01
S-NR.02
S-NR.03
S-NR.04
S-NR.05
S-NR.06
S-NR.08
T-01
T-02
T-03
T-04
T-05
T-06
T-08
VEDLEGG 3 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

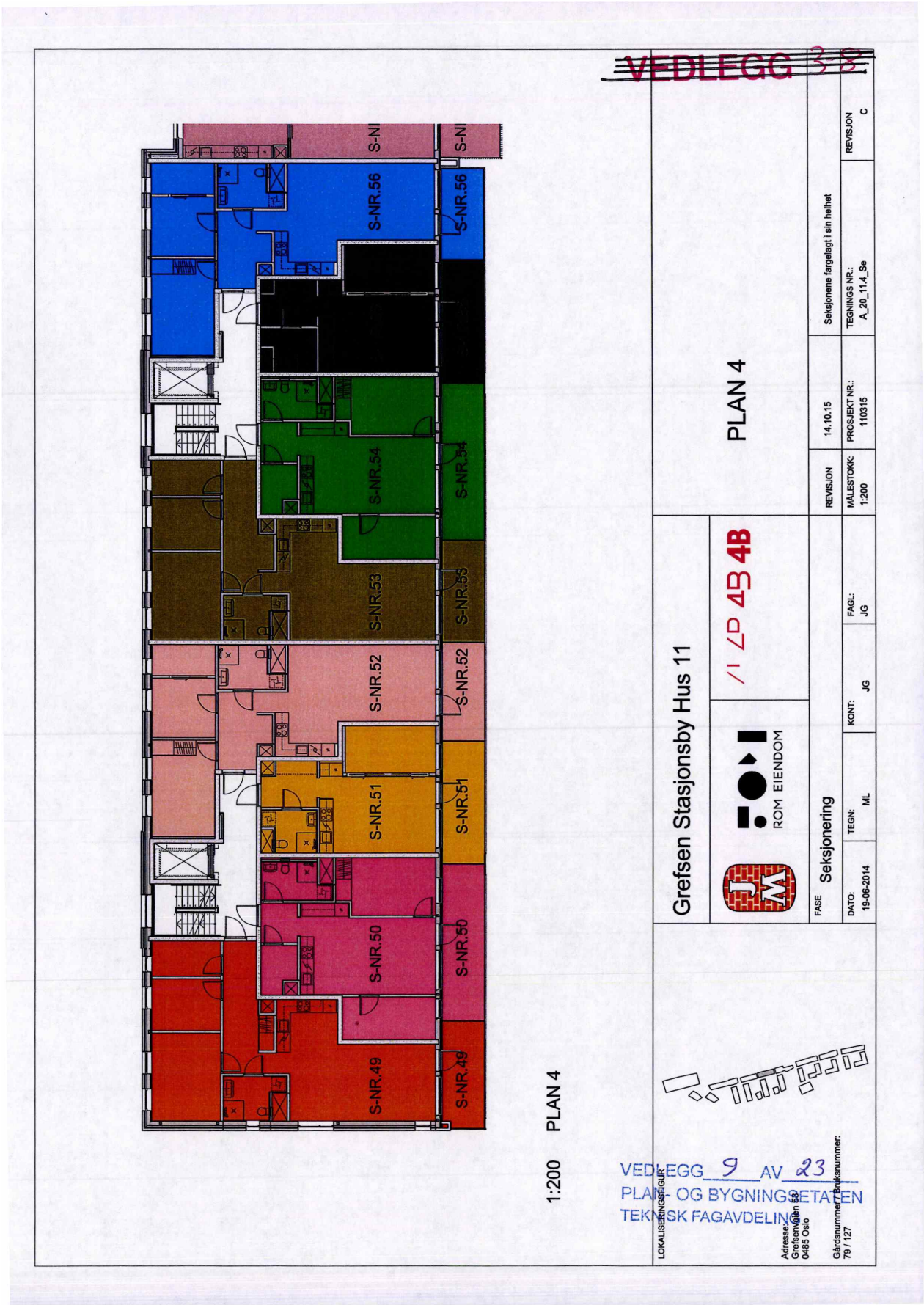

VEDLEGG 3
S-NR.15
T-15
S-NR.12
S-NR.13
T-13
S-NR.12
S-NR.11
T-11
S-NR.10
T-10
S-NR.09
T-09
PLAN 1
Grefsen Stasjonsby Hus 12
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
TEGNINGS NR.: A_20_12.1_Se
REVISJON B
Seksjonene fargelagt i sin helhet
14.10.15
REVISJON
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 4 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

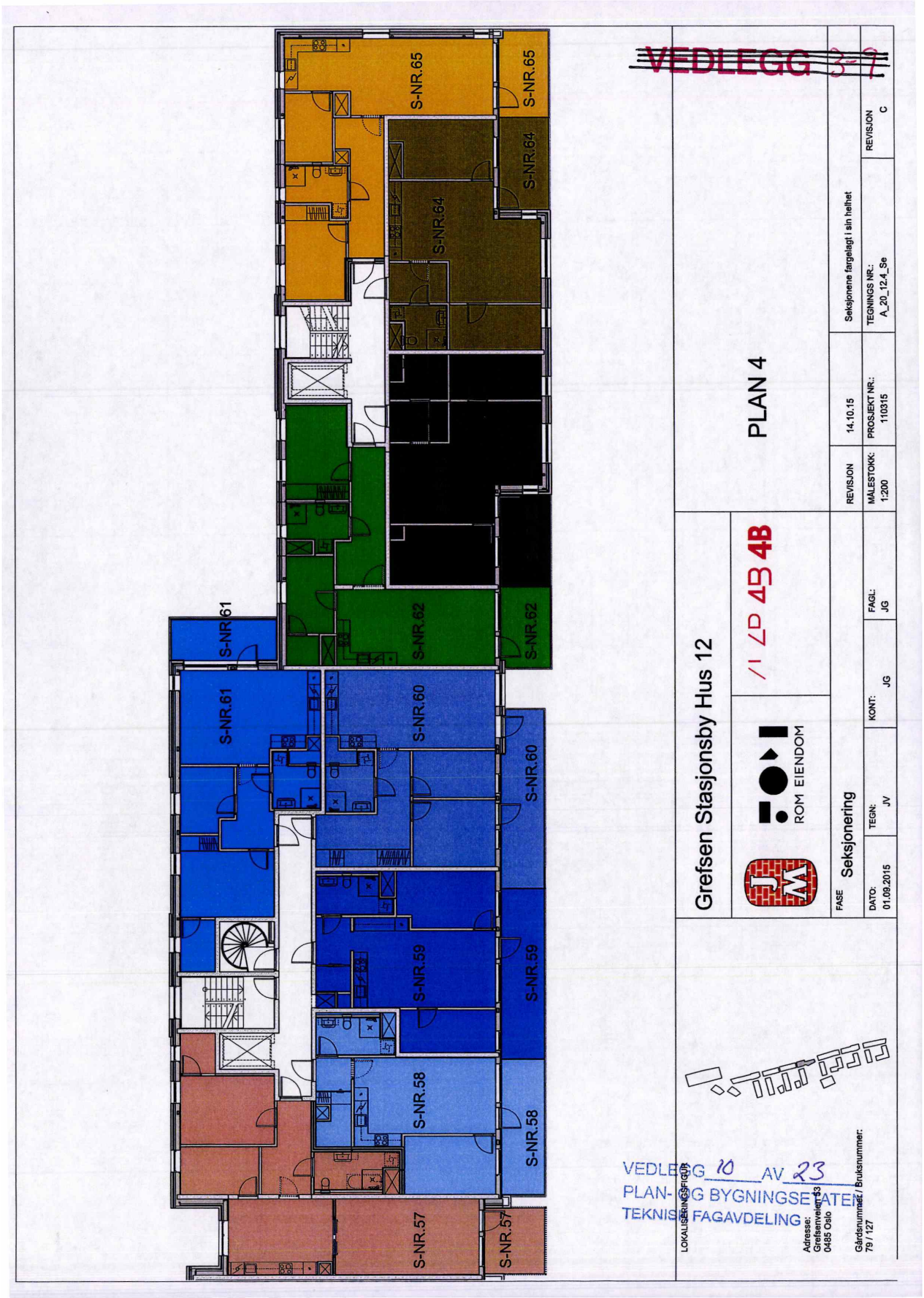

VEDLEGG 3-4
PLAN 2
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
1 LP 43 4B
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.2_Se
REVISJON B
1:200 PLAN 2
S-NR.23
S-NR.21
S-NR.20
S-NR.19
S-NR.18
S-NR.17
S-NR.16
VEDLEGG 5 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LOKALISERINGSTEGNING
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127

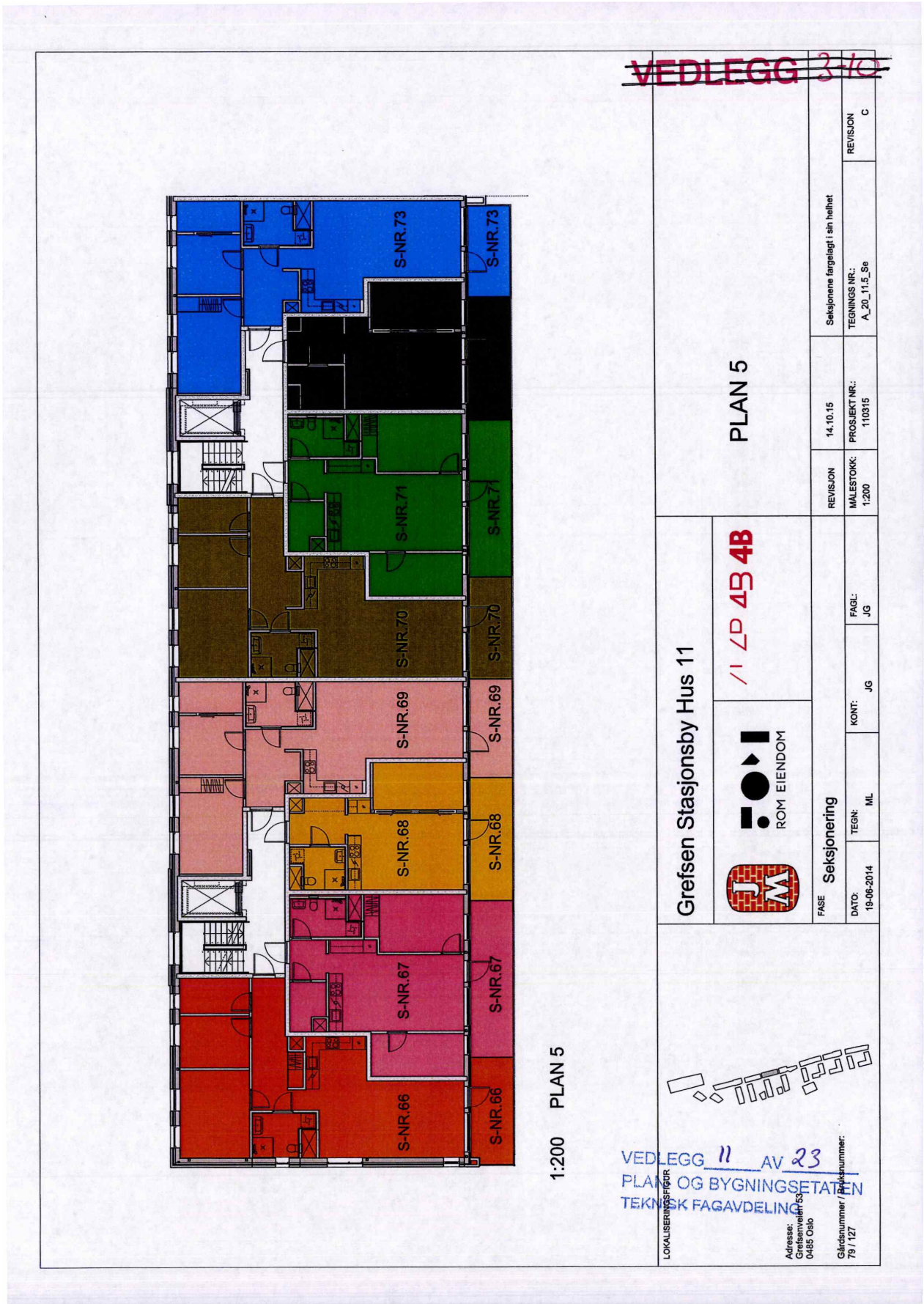

VEDLEGG 3
S-NR.31
S-NR.30
S-NR.28
S-NR.27
S-NR.26
S-NR.25
S-NR.24
PLAN 2
Grefsen Stasjonsby Hus 12
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12-2_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 52 0485 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 6 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

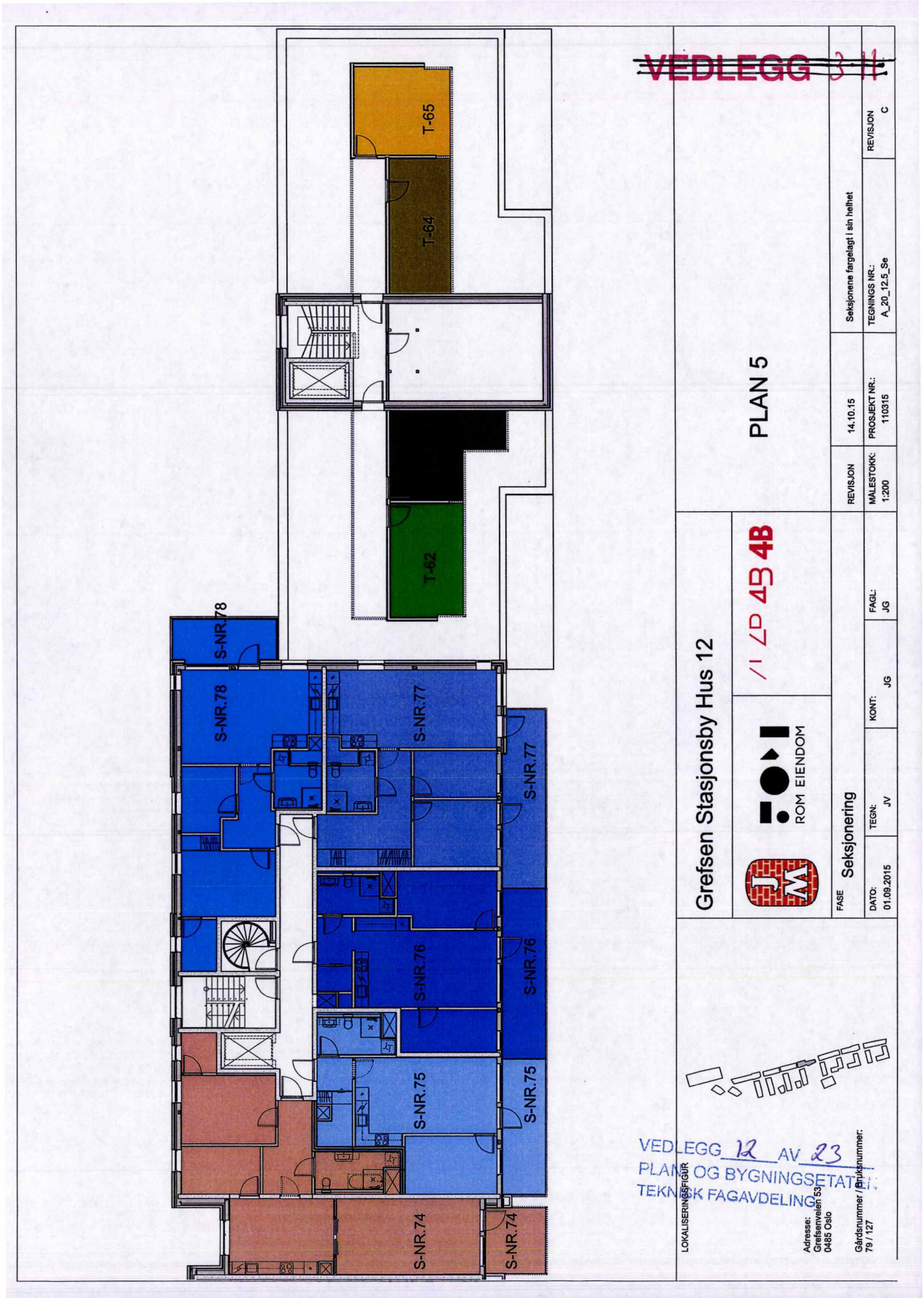

VEDLEGG 36
S-NR.4
S-NR.41
S-NR.39
S-NR.39
S-NR.37
S-NR.37
S-NR.36
S-NR.36
S-NR.35
S-NR.35
S-NR.34
S-NR.34
S-NR.33
S-NR.33
S-NR.32
S-NR.32
1:200 PLAN 3
PLAN 3
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
REVISJON 14.10.15
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.3_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 7 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

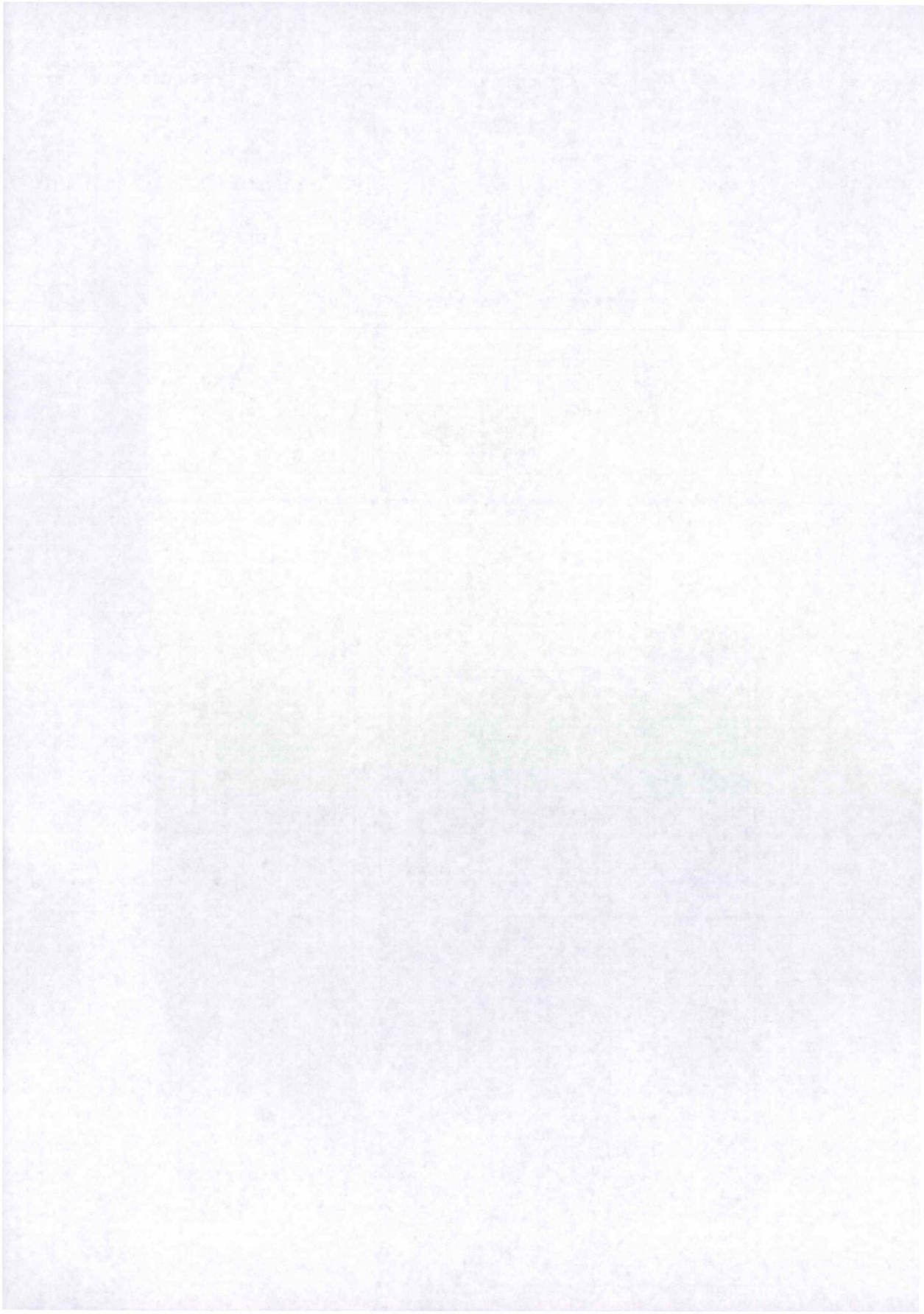

VEDLEGG 3-7
S-NR.48
S-NR.48
S-NR.47
S-NR.47
S-NR.45
S-NR.45
S-NR.44
S-NR.44
S-NR.43
S-NR.43
S-NR.42
S-NR.42
S-NR.41
S-NR.41
S-NR.40
S-NR.40
PLAN 3
Grefsen Stasjonsby Hus 12
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12.3_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 58 0485 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 8 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

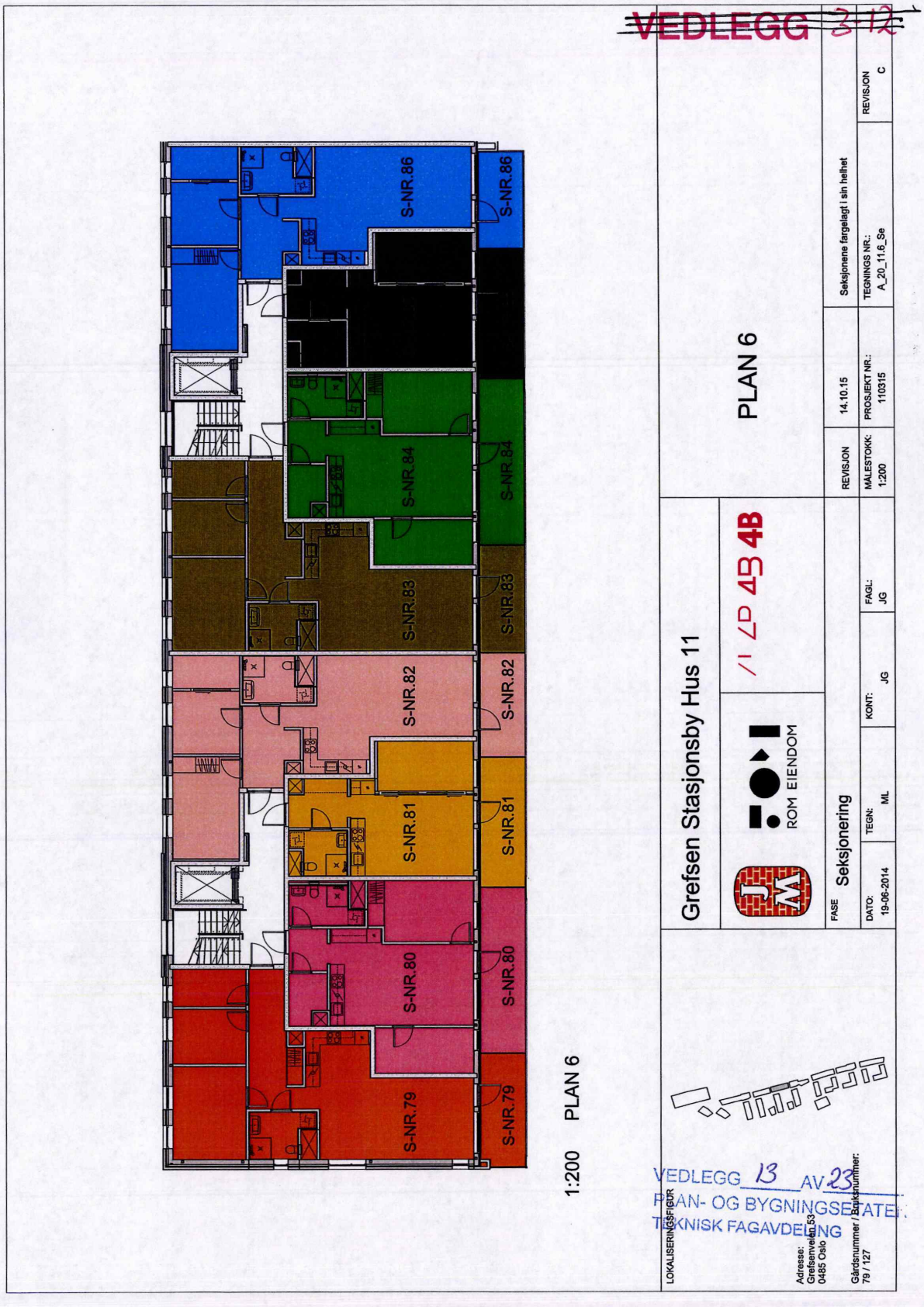

VEDLEGG 3 B
S-NR.56
S-NR.54
S-NR.53
S-NR.52
S-NR.51
S-NR.50
S-NR.49
1:200 PLAN 4
PLAN 4
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
14.10.15
REVISJON
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.4_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 64 0485 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 9 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3-7
PLAN 4
Grefsen Stasjonsby Hus 12
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
TEGNINGS NR.: A_20_12.4_Se
REVISJON C
Seksjonene fargelagt i sin helhet
14.10.15
REVISJON
S-NR.65
S-NR.64
S-NR.62
S-NR.61
S-NR.60
S-NR.59
S-NR.58
S-NR.57
VEDLEGG 10 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 33 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127

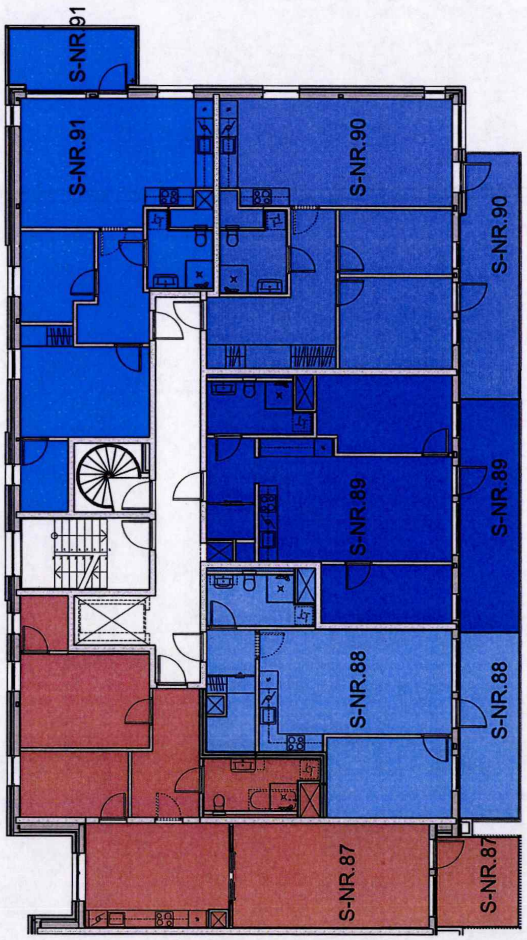

VEDLEGG 3-10
S-NR.73
S-NR.71
S-NR.70
S-NR.69
S-NR.68
S-NR.67
S-NR.66
1:200 PLAN 5
PLAN 5
Grefsen Stasjonsby Hus 11
I LP 43 4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
REVISJON 14.10.15
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.5_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 79 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 11 AV 23
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3 11
T-65
T-64
T-62
S-NR.78
S-NR.78
S-NR.77
S-NR.77
S-NR.76
S-NR.76
S-NR.75
S-NR.75
S-NR.74
S-NR.74
PLAN 5
Grefsen Stasjonsby Hus 12
11 LP 43 4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12.5_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 12 AV 23
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 3-12
S-NR.86
S-NR.84
S-NR.83
S-NR.82
S-NR.81
S-NR.80
S-NR.79
1:200 PLAN 6
PLAN 6
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.6_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 13 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3-3



PLAN 6

Grefsen Stasjonsby Hus 12

1 LP 43 4B

ROM EIENDOM

FASE Seksjonering

DATO: 01.09.2015 | TEGN: JV | KONT: JG | FAGL: JG

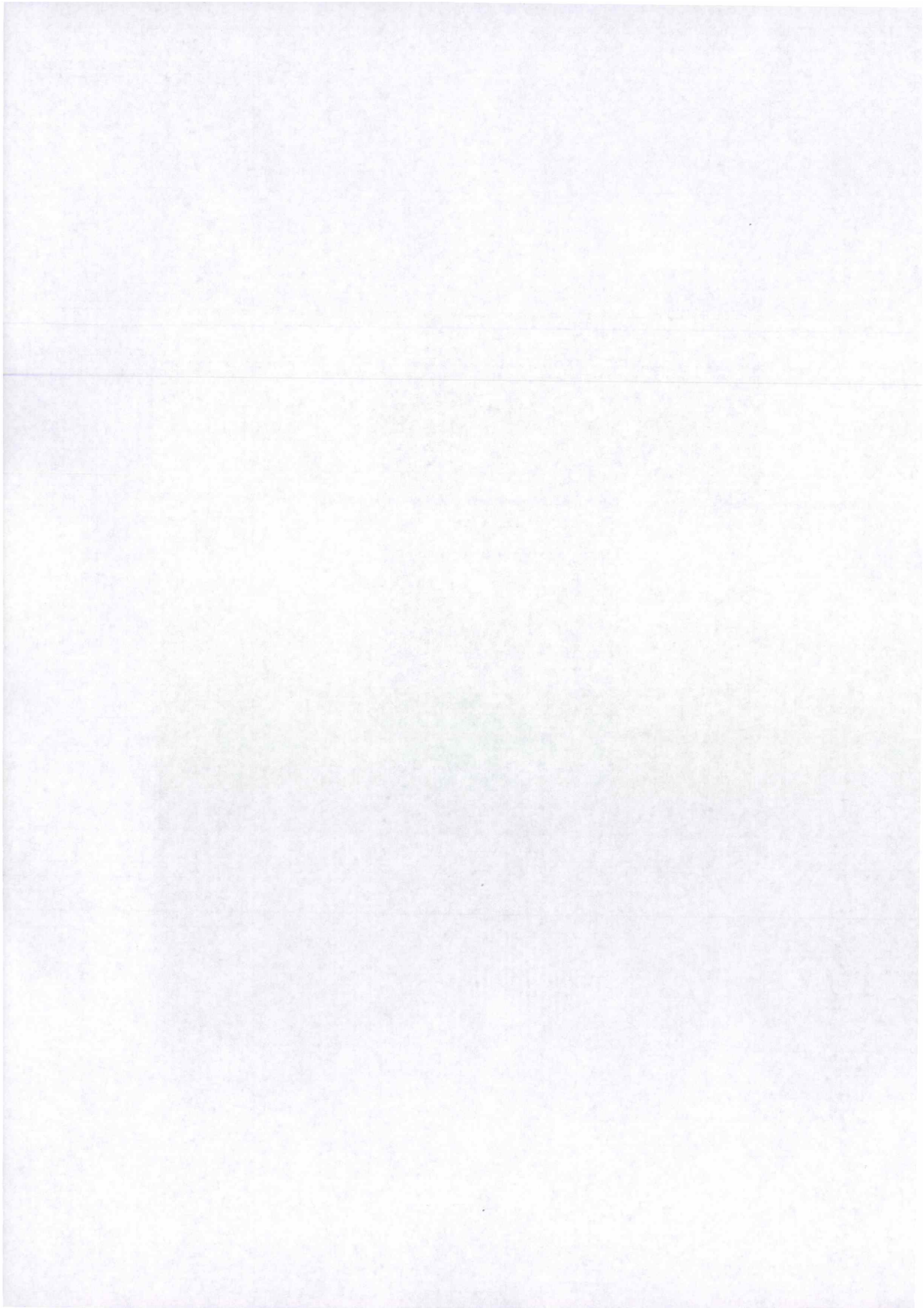
REVISJON | MÅLESTOKK: 1:200 | 14.10.15 | PROSJEKT NR.: 110315 | Seksjonene fargelagt i sin helhet | TEGNINGS NR.: A_20_12.6_Se | REVISJON C

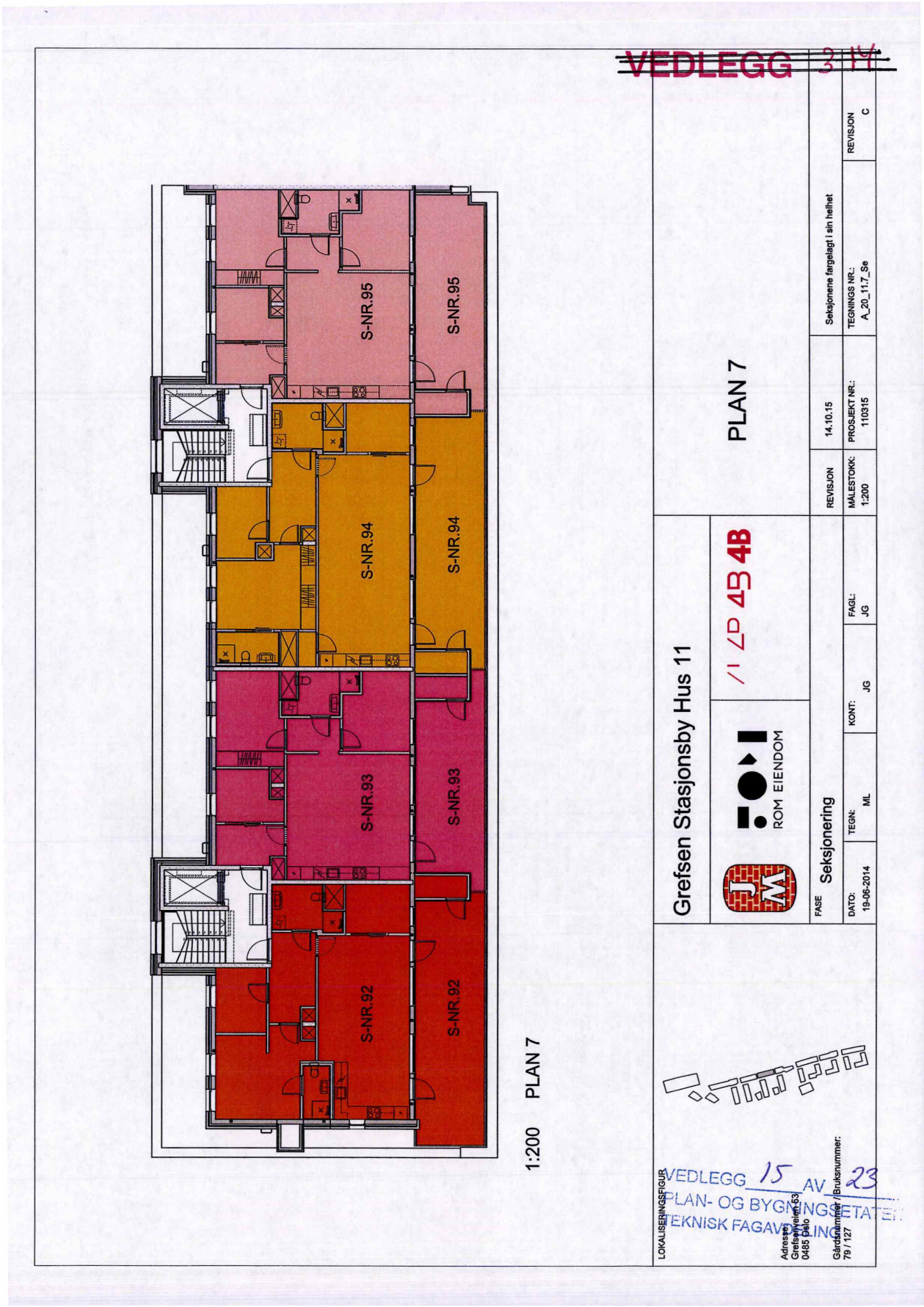
LOKALISERINGSFIGUR

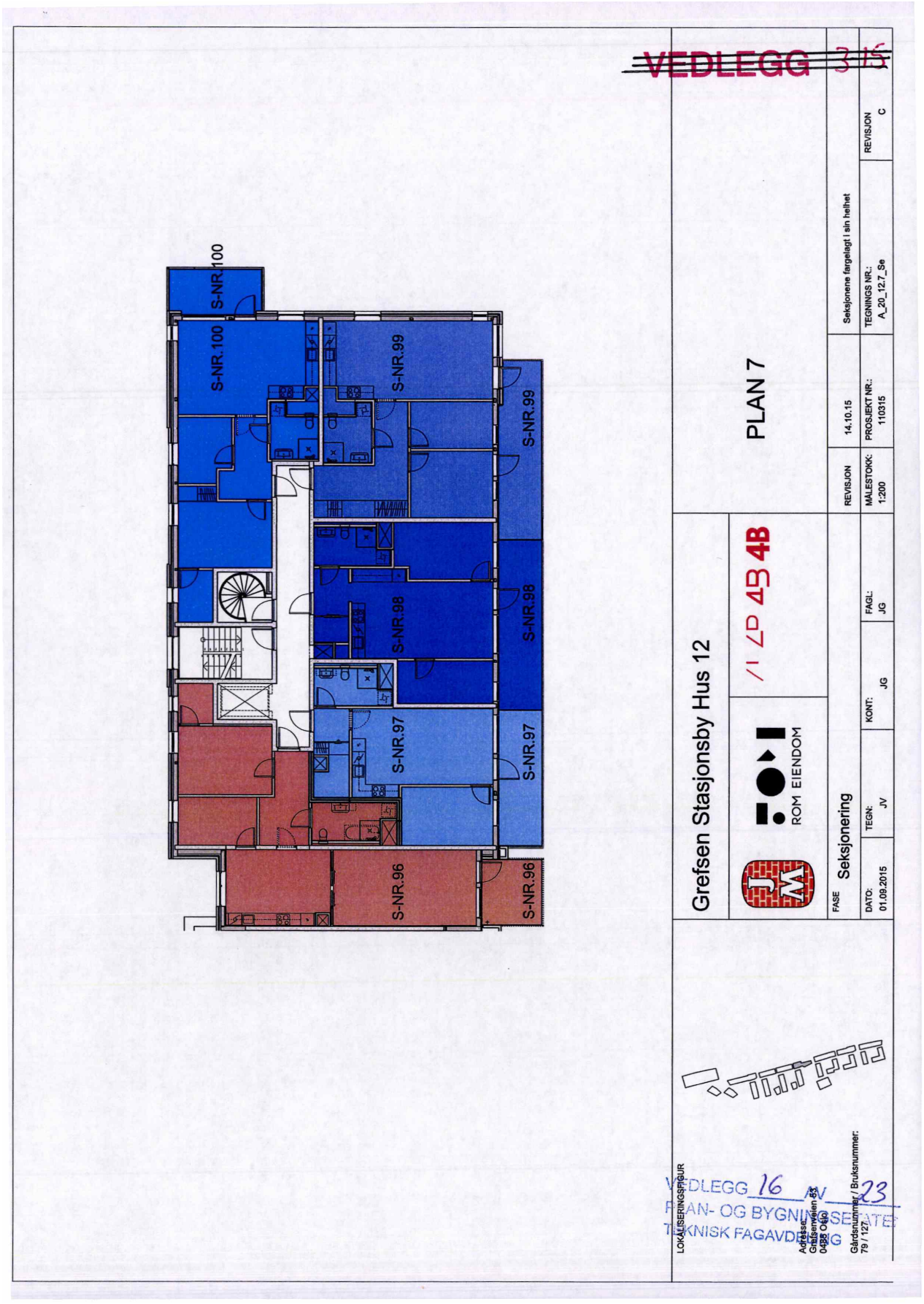
Adresse: Grefsenveien 93, 0485 Oslo

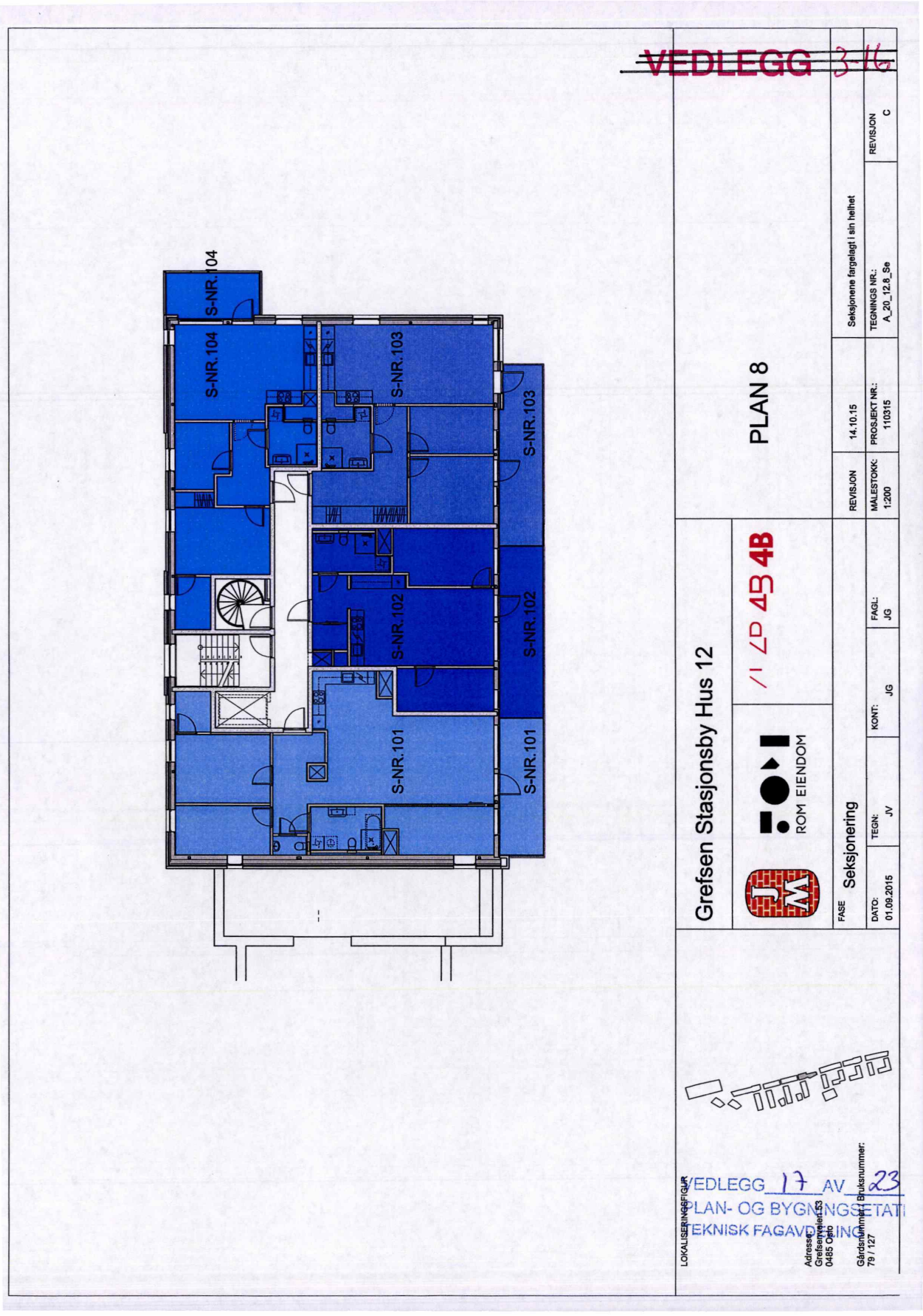
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127

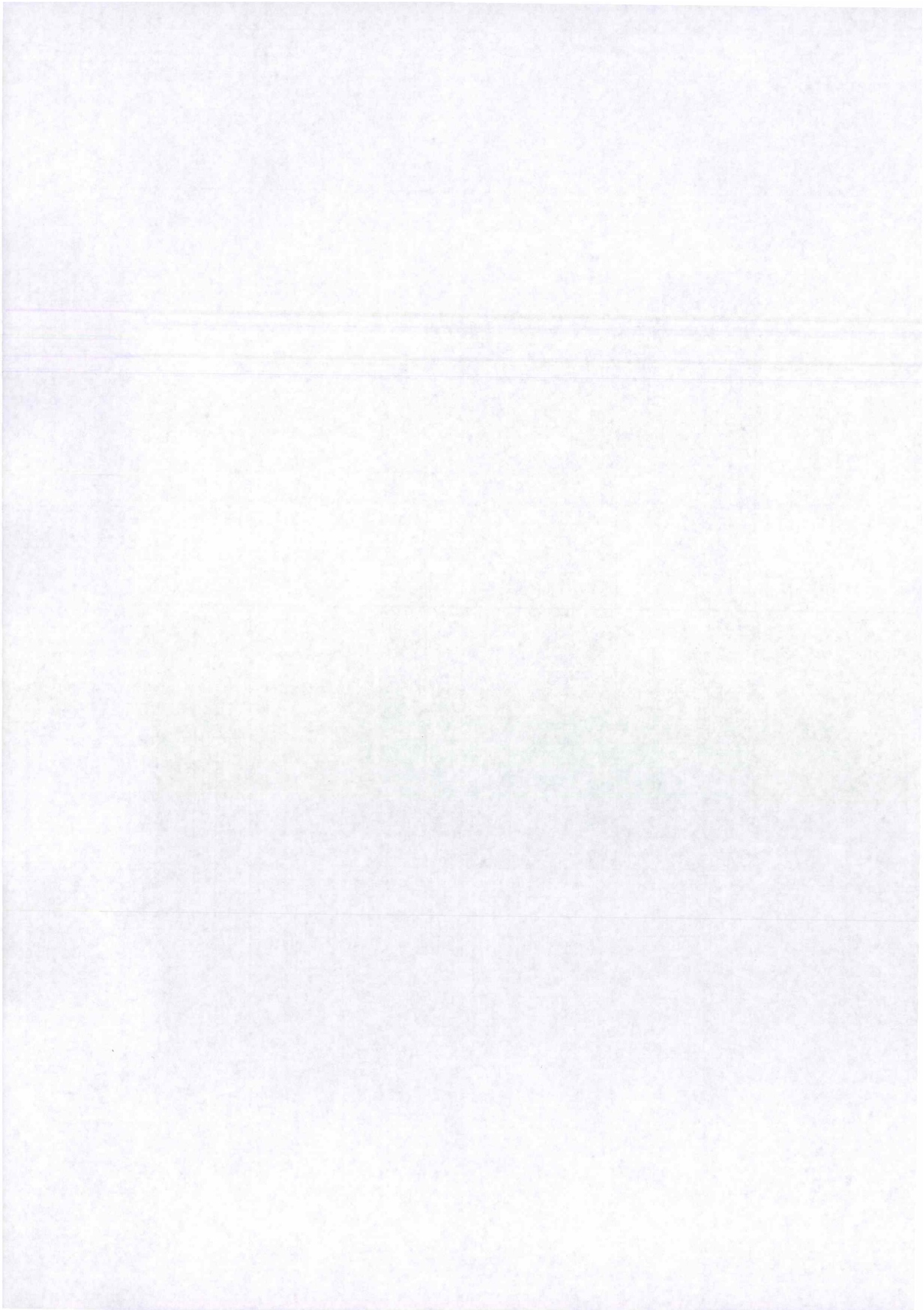
VEDLEGG 14 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

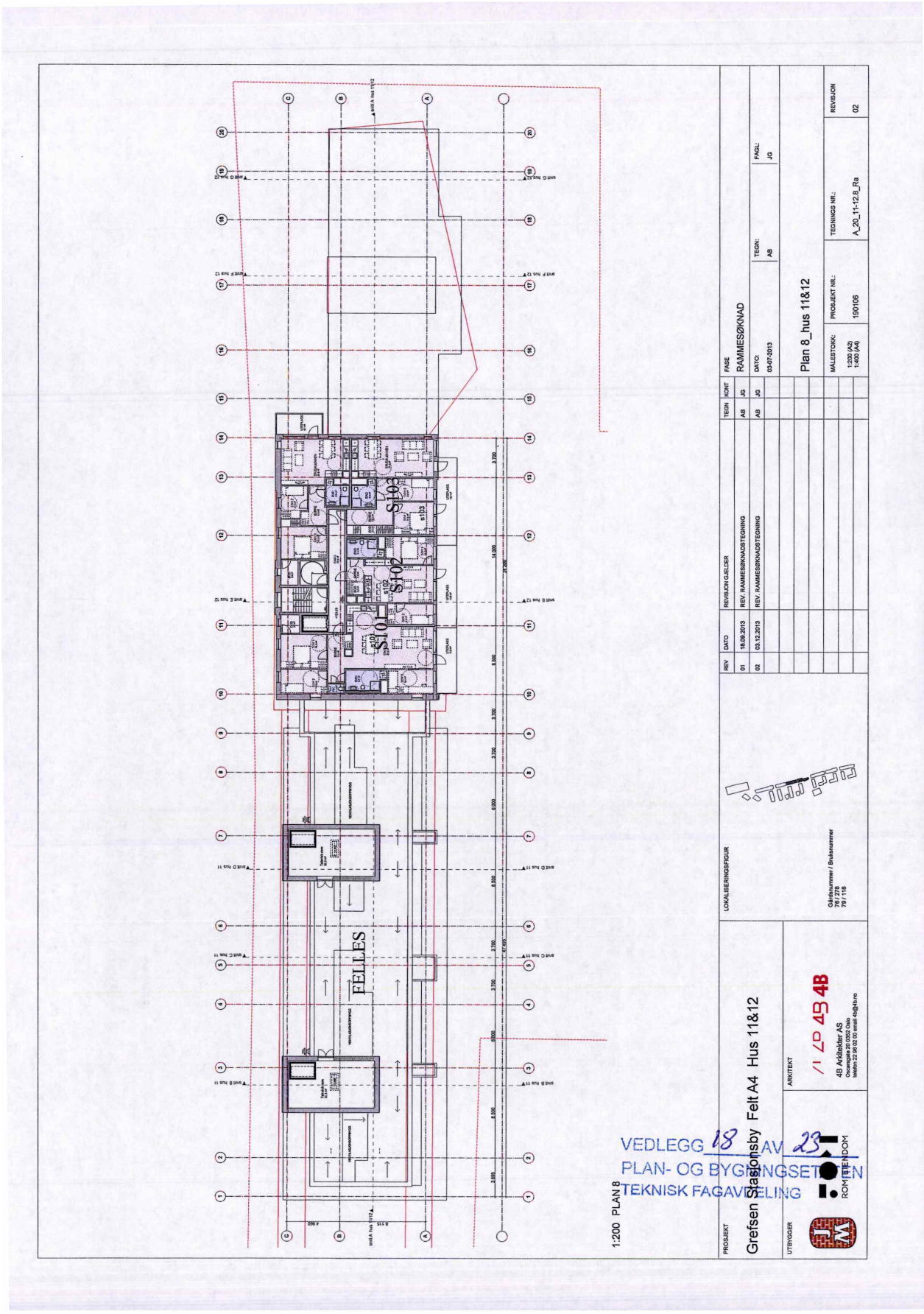


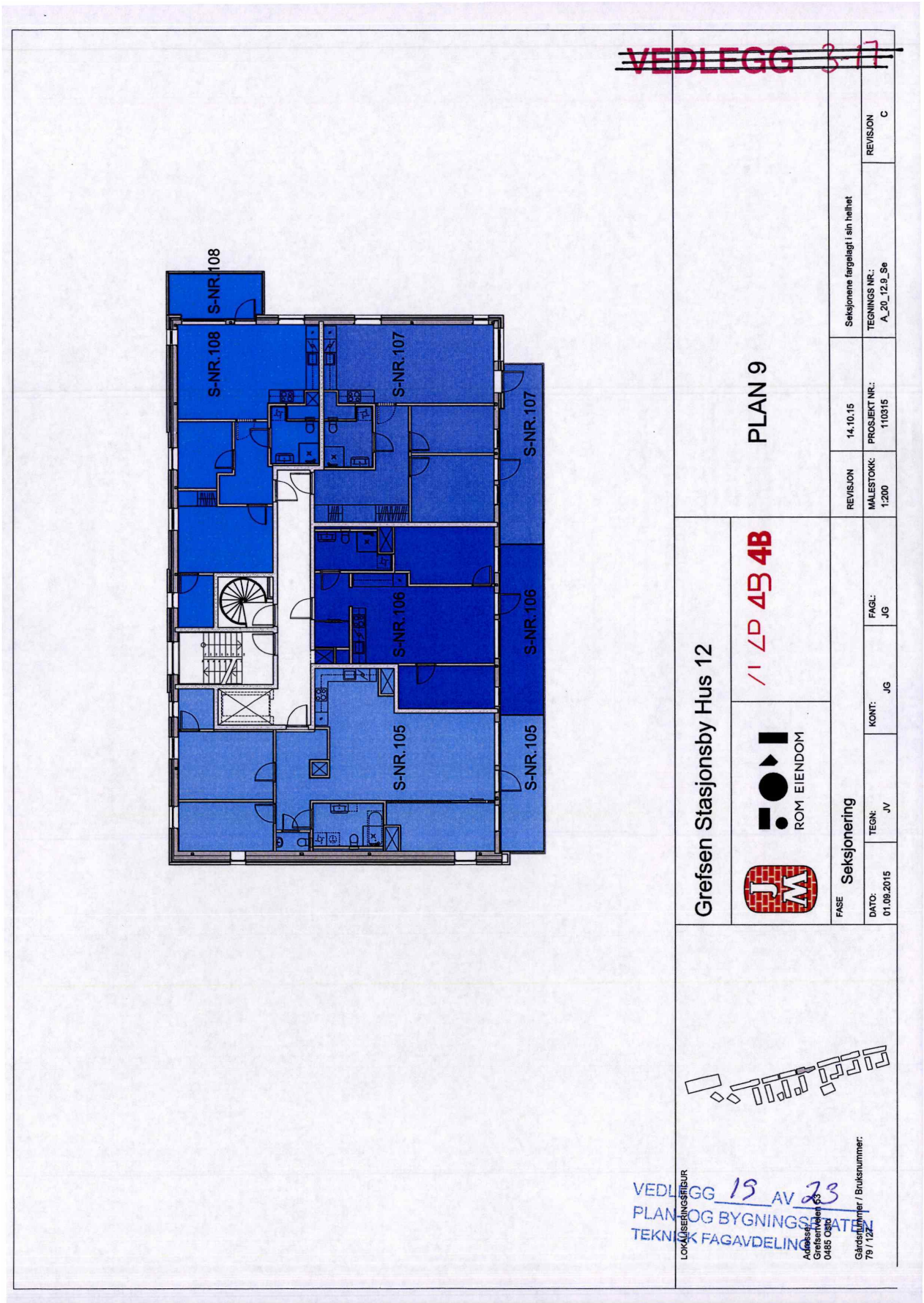

VEDLEGG 3 AV
S-NR.95
S-NR.95
S-NR.94
S-NR.94
S-NR.93
S-NR.93
S-NR.92
S-NR.92
1:200 PLAN 7
PLAN 7
Grefsen Stasjonsby Hus 11
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 19-06-2014
TEGN: ML
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
PROSJEKT NR.: 110315
14.10.15
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_11.7_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53, 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3 15
S-NR.100
S-NR.100
S-NR.99
S-NR.99
S-NR.98
S-NR.98
S-NR.97
S-NR.97
S-NR.96
S-NR.96
PLAN 7
Grefsen Stasjonsby Hus 12
4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12.7_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 45, 0488 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 16
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

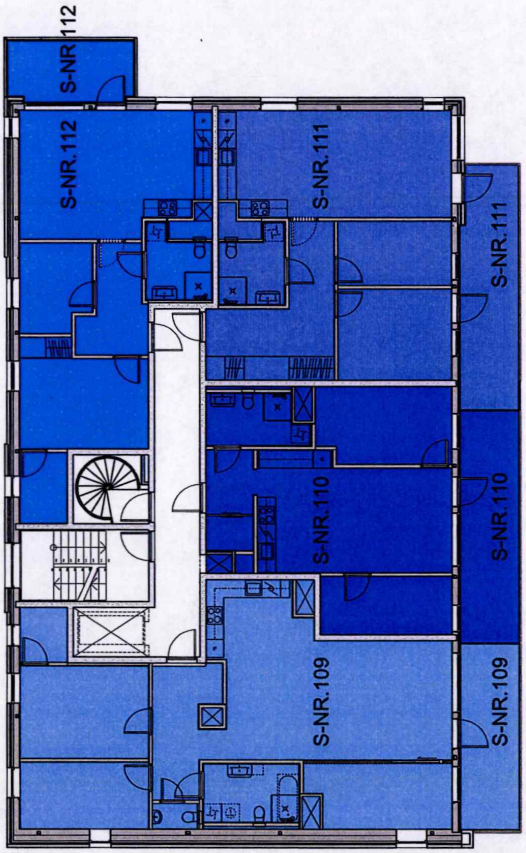

VEDLEGG 3-16
S-NR.104
S-NR.104
S-NR.103
S-NR.103
S-NR.102
S-NR.102
S-NR.101
S-NR.101
PLAN 8
Grefsen Stasjonsby Hus 12
1 LP 43 4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
REVISJON
14.10.15
PROSJEKT NR.: 110315
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12.8_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 17 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATI
TEKNISK FAGAVDELING




FELLES
S101
S102
S103
VEDLEGG 18 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
1:200 PLAN 8
Grefsen Stasjonsby Felt A4 Hus 11&12
RAMMESØKNAD
Plan 8_hus 11&12
A_20_11-12.8_Ra
190106
4B Arkitekter AS


VEDLEGG 3-17
S-NR.108
S-NR.108
S-NR.107
S-NR.107
S-NR.106
S-NR.106
S-NR.105
S-NR.105
PLAN 9
14.10.15
Seksjonene fargelagt i sin helhet
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
TEGNINGS NR.: A_20_12.9_Se
REVISJON C
Grefsen Stasjonsby Hus 12
1 LP 43 4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 122
VEDLEGG 15 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3 av 8



PLAN 10

Grefsen Stasjonsby Hus 12

1 LP 43 4B

ROM EIENDOM

FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
01.09.2015	JV	JG	JG

REVISJON	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
14.10.15	1:200	110315	A_20_12.10_Se	C

Seksjonene fargelagt i sin helhet

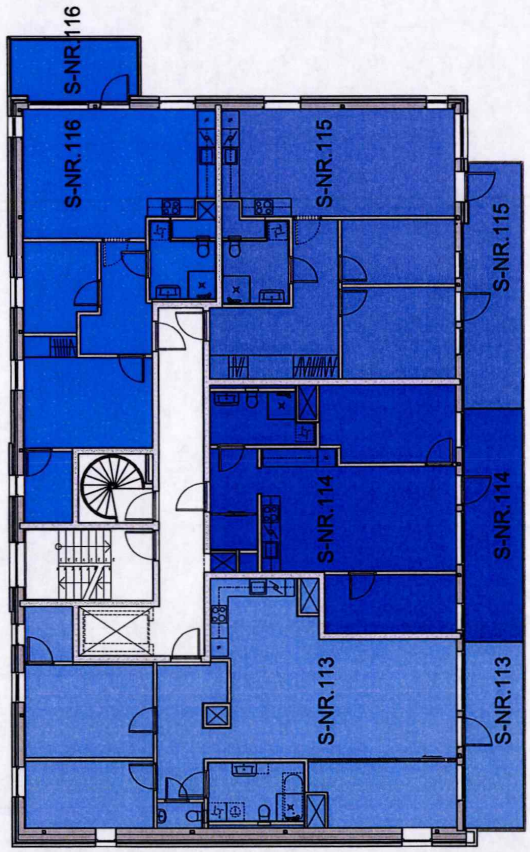
LOKALISERINGSFIGUR

Adresse: Grefsenveien 5B 0485 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127

VEDLEGG 20 AV 23
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 3-11



PLAN 11

Grefsen Stasjonsby Hus 12

I LP 43 4B

ROM EIENDOM

FASE Seksjonering

DATO: 01.09.2015 | TEGN: JV | KONT: JG | FAGL: JG

REVISJON | 14.10.15 | Seksjonene fargelagt i sin helhet

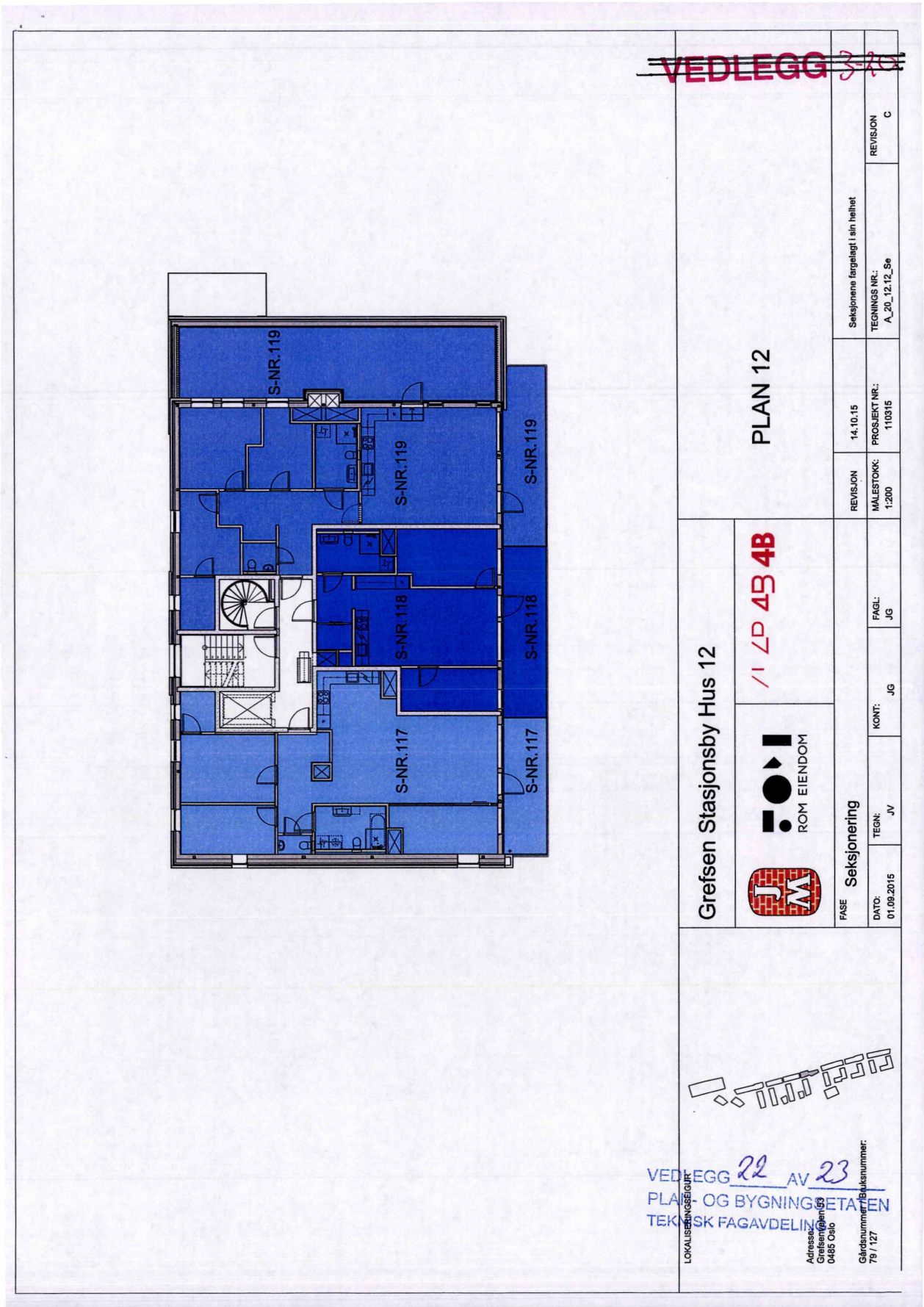
MÅLESTOKK: 1:200 | PROSJEKT NR.: 110315 | TEGNINGS NR.: A_20_12.11_Se | REVISJON C

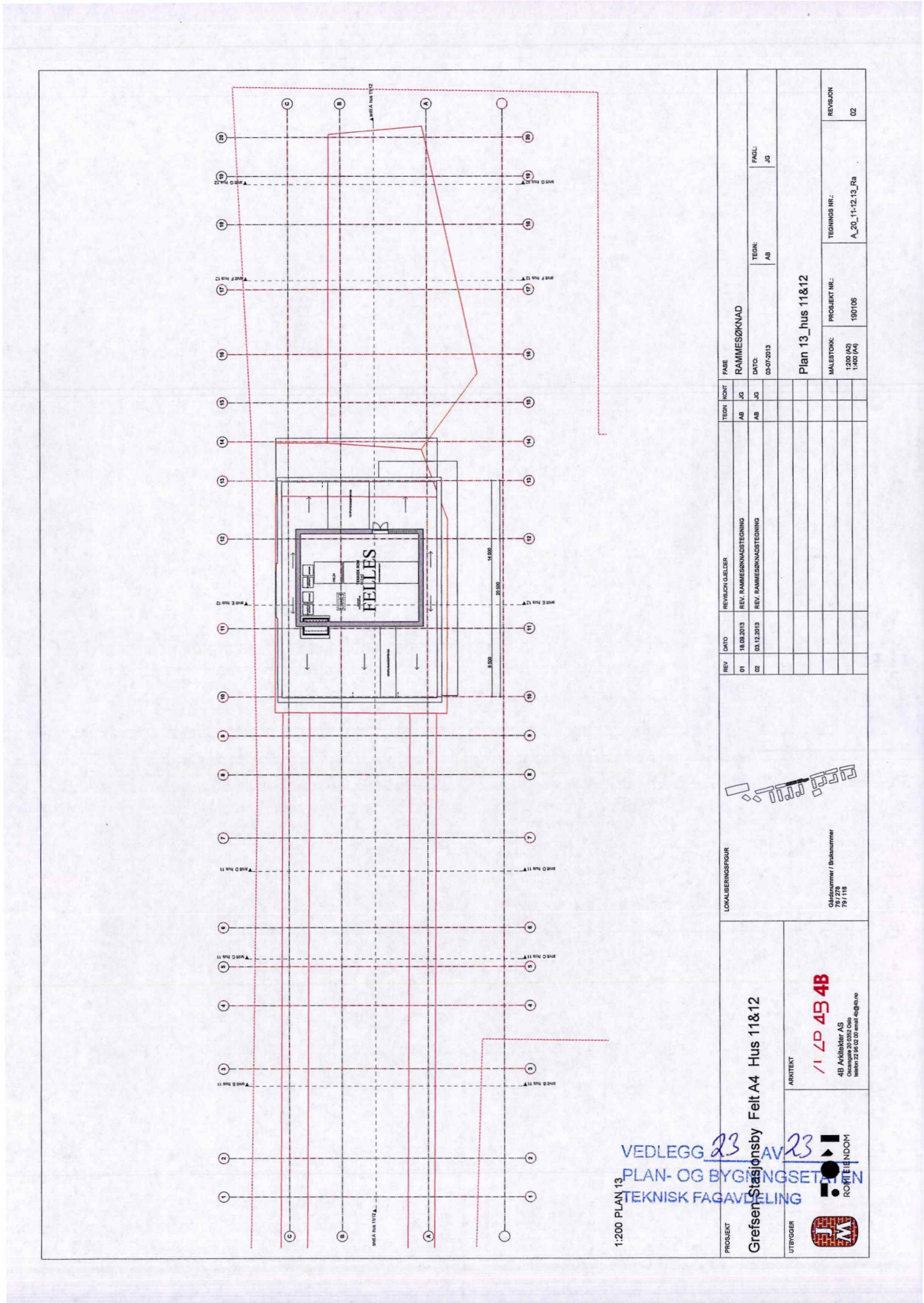
LOKALISERINGSFIGUR

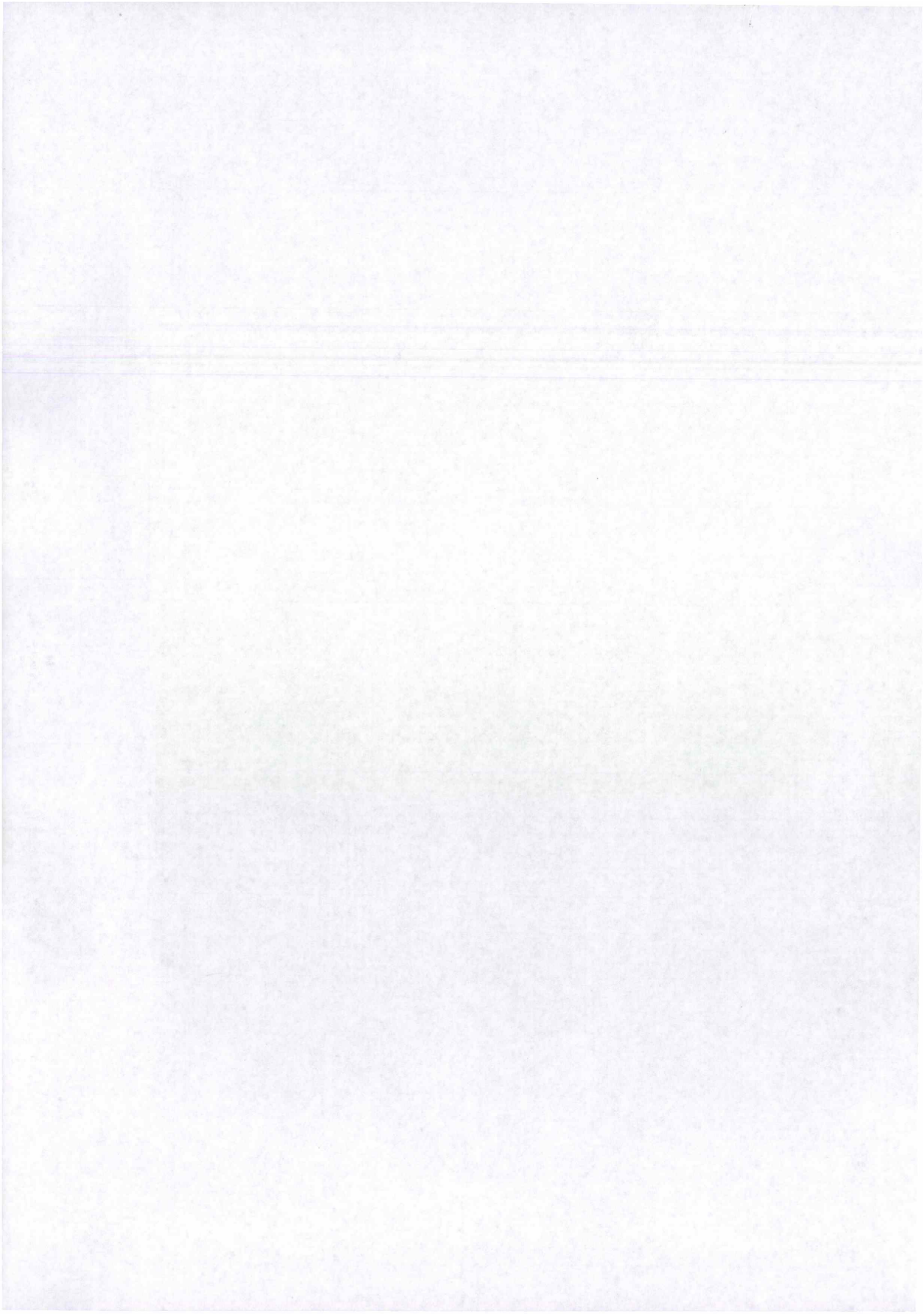
Adresse: Grefsenveien 53, 0485 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 127

VEDLEGG 21 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


VEDLEGG 3-20
S-NR.119
S-NR.119
S-NR.119
S-NR.118
S-NR.118
S-NR.117
S-NR.117
PLAN 12
Grefsen Stasjonsby Hus 12
11 LP 4B 4B
ROM EIENDOM
FASE Seksjonering
DATO: 01.09.2015
TEGN: JV
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110315
REVISJON 14.10.15
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A_20_12.12_Se
REVISJON C
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Grefsenveien 53 0485 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 127
VEDLEGG 22 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


FELLES
1:200 PLAN 13
PROSJEKT
Grefsen Stasjonsby Felt A4 Hus 11&12
ARKITEKT
4B Arkitekter AS
UTBYGGER
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
FASE
RAMMESØKNAD
DATO:
03-07-2013
TEGN:
AB
FAGL:
JG
Plan 13_hus 11&12
MÅLESTOKK:
1:200 (A3)
1:300 (A4)
PROSJEKT NR.:
190106
TEGNINGS NR.:
A_20_11-12-13_Ra
REVISJON
02
LOKALISERINGSFIGUR
Gårdsnummer / Bruksnummer
79 / 118
79 / 116
VEDLEGG 23 AV 23
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
11 07 4B



Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	205595
Leveransetype:	Reguleringskart fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	16.02.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 62
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-79/127

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 205595

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 06.05.2019

Deres ref.: Dag Andreas Stige | Vår ref.: 201309410-58 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Kristian Vasquez Bøysen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 58 - 66	Eiendom:	79/127/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Hans Nordahls gate 58 - 66

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av boligblokker hus 11 og 12, mottatt 06.07.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201309410			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 1	A00-X00	17.06.2013	1/24
Situasjonsplan 2	LA_17_0_11	30.06.2013	1/25
Plan U1. etasje	A_20_11-12.U1_Ra	03.12.2013	9/8
Plan 1. etasje	A_20_11-12.1_Ra	03.12.2013	9/9
Plan 2. etasje	A_20_11-12.2_Ra	03.12.2013	9/10
Plan 3-4. etasje	A_20_11-12.3-4_Ra	03.12.2013	9/11
Plan 5. etasje	A_20_11-12.5_Ra	03.12.2013	9/12
Plan 6. etasje	A_20_11-12.6_Ra	03.12.2013	9/13
Plan 7. etasje	A_20_11-12.7_Ra	03.12.2013	9/14
Plan 8. etasje	A_20_11-12.8_Ra	03.12.2013	9/15
Plan 9-11. etasje	A_20_11-12.9-11_Ra	03.12.2013	9/16
Plan 12. etasje	A_20_11-12.12_Ra	03.12.2013	9/17
Plan 13. etasje	A_20_11-12.13_Ra	03.12.2013	9/18
Snitt A	A_40_11-12.A_Ra	03.12.2013	9/19
Snitt B-D-E	A_40_11-12.B-E-F_Ra	03.12.2013	9/20

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Fasade vest	A_45_11-12.V_Ra	03.12.2013	9/21
Fasade nord og sør	A_45_11-12.N-S_Ra	03.12.2013	9/22
Fasade øst	A_45_11-12.Ø_Ra	03.12.2013	9/23
Utomhus As-built	LA_17_01_06	01.02.2018	57/2

Andre forhold

Det er gitt dispensasjon i sak 201207505 fra gjeldende reguleringsplan S-4360 §18.1, vedr. rekkefølgekrav til oppføring av gangbro, som også gjelder hus 11 og 12.

Det er stilt krav til ferdigattest om at den offentlige gang- og sykkelveien skal være overskjøttet til Oslo kommune. Dette må utføres i sammenheng med oppføring av gangbro, sak 201804509.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Sluttrapport for forurenset grunn er behandlet i sak 201303923.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2019 av:

Kristian Vasquez Bøysen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER, pgr@rrtas.com

Hans Nordahls gate 62

Nabolaget Åsen - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 🚗 2.7 km

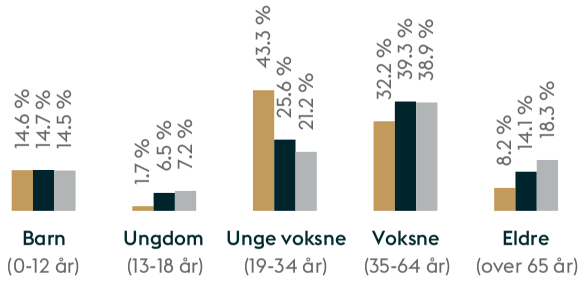
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	5 min 🚶 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Storo	Linje 11, 12, 18	5 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚶 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	2 min 🚶 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	7 min 🚶 0.6 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	9 min
Haarklous plass	9 min
Fitness24Seven Storo	6 min
Sandaker Treningssenter	7 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 2025

Hans Nordahls gate 62

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	10 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	603 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km

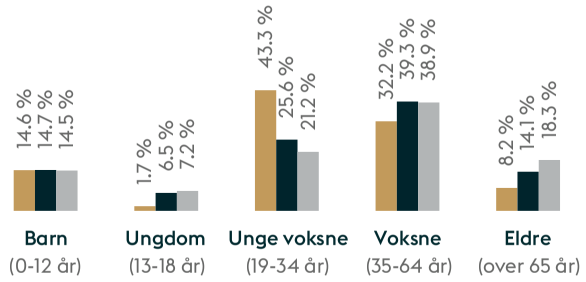
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	5 min 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Storo	Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	150 barn	2 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-6 år)	123 barn	6 min 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	7 min 0.6 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	9 min
Haarklous plass	10 min
Fitness24Seven Storo	6 min
Sandaker Treningssenter	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



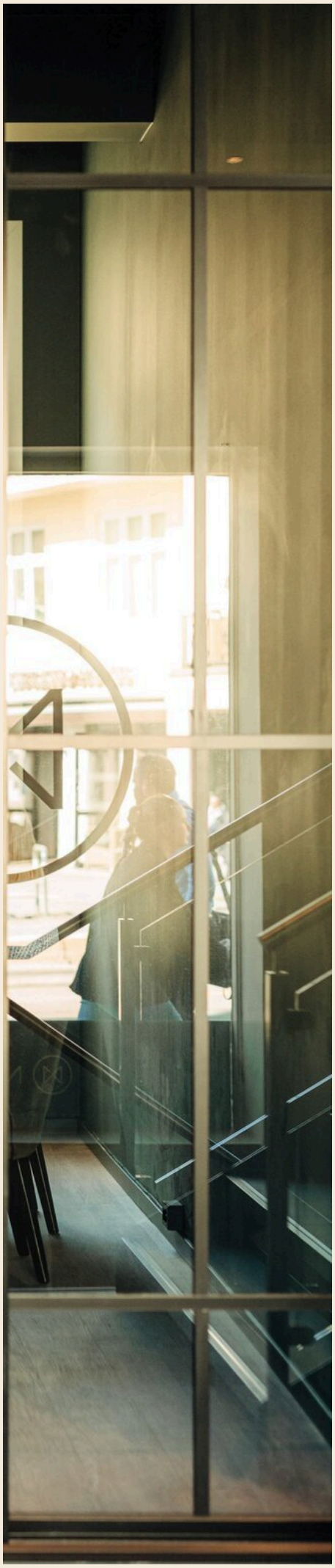
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

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: 20-0045/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 62 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 127, snr 77 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 4 (ideell andel 1/69) 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!

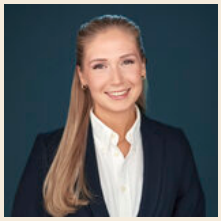
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Lise Kjær Hjelmseth
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
l.hjelmseth@nordvikbolig.no
924 51 249



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006

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