NORDVIK

Hans Nordahls gate 18

3 soverom | 102 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 18

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
36	Om boligen
48	Nabolagsprofil
49	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
76	Vedlegg
79	Andre vedlegg
289	Kontaktinfo
292	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
295	Forbrukerinformasjon om budgivning
296	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.01.2026







Nøkkelinformasjon

Eksklusiv 4-roms med stor balkong | 3 sov og 2 bad | Garasje m/el. | Svært barnevennlig område | "Alt" inkl. i FK.

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 880,-**
Totalpris	**11 788 880,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 027,-**
BRA-i	**102 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2021**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Hans Nordahls gate 18! 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.

Eksklusiv 4-roms leilighet med god planløsning
Sydvestvendt balkong på hele 11 kvm
Skjermet beliggenhet mot rolig og grønne omgivelser
Ekstra bred garasjeplass m/elbillader
To romslige bad og en innvendig bod
Bygg fra 2021 med nybyggskvaliteter
Stor kjellerbod
"Alt" inkl. i FK
TG0 og TG1 på alle punkter
Kort vei til offentlig kommunikasjon
Barnevennlig
Fortrinnsrett i barnehage*

Velkommen

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 10 kvm

Hans Nordahls gate 18, 0481 OSLO
3. etasje



Bildet er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme


2025









Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning.





Den sydvestvendte retningen gir gode solforhold.

I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, og byr på perfekte rammer for hyggelige stunder med familie og venner.









Planløsningen åpner opp for god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler.





I tilknytning til kjøkkenet er det god plass til en hyggelig spisegruppe, perfekt for hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Spisegruppe med utsikt mot grønne omgivelser.







Stilrent kjøkken fra Marbodal ligger i en åpen løsning mot stue og skaper en sosial atmosfære.





Kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med planlimt vaskekum.

Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.





Lun og romslig soveromsgang med stor skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.





Alle soverommene har inngang fra entrè.

Hovedsoverommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.








Overflatene er malt i en delikat og dus blåtone som skaper en harmonisk og lun stemning.






Her er det rikelig med
oppbevaringsplass!



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





Soverom 2 - Boligens andre soverom er også av god størrelse, med plass til seng samt tilhørende møbler.

Soverom 2 - Kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av dine behov og preferanser.









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











Det medfølger en ekstra bred garasjeplass med elbillader i et lukket og oppvarmet garasjeanlegg.





Det medfølger en kjellerbod på ca. 10 m².

Sameiets beboere har tilgang til stor sykkelgarasje i kjeller.



Man har også tilgang til felles smørebod for ski i kjeller.





Det er flere flotte sittegrupper ved boligen – perfekt for rolige stunder og hyggelige treff.

Det er flotte fellesareal med sittegrupper og lekeapparat for de minste rett utenfor boligen.



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 nordvikunderøskelesen.

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0313/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 18, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 144, snr 29 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mari Iselin Lilleng
Mikkel Treu Os

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 580,- (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
2021

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 102 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 112 kvm
TBA: 11 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, 3 soverom, omkledningsrom, bad ved soverom, bad 2, og stue/kjøkken.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 11 kvm. Sydvestvendt balkong.

Underetasje:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 10 m², merket med 25A307, samt en biloppstillingsplass, med elbillader, merket med P8-59.

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.

Innhold
Velkommen til Hans Nordahls Gate 18 - En eksklusiv og moderne 4-roms leilighet med solrik balkong og attraktiv beliggenhet på Storo. Leiligheten har en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives!
Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

ENTRÈ:
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 romslig skyvedørsgarderobe.

LYS STUE MED UTGANG TIL BALKONG:
Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter, med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med stilfull 3-stavs parkett. Veggflatene er malt i delikate og moderne fargetoner som gir et tidløst uttrykk. Dette gir et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og detaljer – og skape ditt personlige drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en herlig sydvestvendt balkong på 11 m² med gode solforhold. Balkongen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. På vår- og sommerhalvåret blir balkongen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Her sitter du usjenert på balkongen.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:
Moderne og innbydende kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen er av modellen Viken fra Marbodal hvor kjøkkeninnredningen består av hvite, glatte fronter og benkeplate av laminat med planlimt vaskekum. Kjøkkenet er tilpasset på en god måte med rikelig skap- og benkeplass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Det er avtrekk over kokeplass m/komfyrvakt. Waterguard er montert.

HOVEDSOVEROM M/WALK-IN-GARDEROBE:
Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i behagelige fargetoner som skaper et lunt utrykk. Fra soverommet er det direkte inngang til en innvendig bod som i dag blir benyttet som walk-in closet.

BADEROM INNGANG FRA HOVEDSOVEROM:
Videre er det direkte adkomst til et flott og romslig baderom med vannbåren gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med malte plater og innfelt downlights. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører.

SOVEROM 2 OG 3:
Boligens øvrige soverom er også av god størrelse med plass til seng og garderobe. Rommene passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Alt etter ønske og behov!

BADEROM 2:
Pent og lyst flislagt baderom med vannbåren gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med innfelt downlights og malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Videre er det opplegg for vaskemaskin.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:
Det medfølger en kjellerbod på 10 kvm, merket med nr. 25A307, med heisadkomst direkte ned til kjeller. Sameiet byr også på felles sykkelbod, vognbod, samt smørebod for ski i kjeller.

ØVRIG INFORMASJON:
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon m/varmegjennvinning.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på begge bad. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk oppvarming.

Parkering
Det medfølger en romslig biloppstillingsplass m/el-lading, merket med nr. P8-59. Parkeringsplassen er tilknyttet Grefsen stasjon P8 Garasjesameie. Heis fra leiligheten gir direkte tilgang til garasjeanlegget, noe som gjør hverdagen enkel og behagelig.

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

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

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

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved

parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrift TEK10.

Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Tilvalg som er gjort i boligen:

Kjøkken:
- LED-list over hele kjøkkenbenken
- Kjøkkenfronter Viken hvit05
- Benkeplate, svart Mocka
- Veggflis sprutsone, Grespor Minos, 30x60 ash mate, grå matt, stående
- Blandebatteri kjøkken Arm 887, black chrome, uttrekkbar hånddusj
- Oppvaskkum, Franke Mythos, grafitt, underlimt vask med stor kum
- Platetopp Induksjonstopp, EX675LEC1E
- Innebygd stekeovn, HB673GCS2S
- Integrert oppvaskmaskin, SN636X04CE,
- Kjøkkenavtrekk, volumhette fra Røroshetta "Orion", fargekode lik som kjøkkenfronter
- Bytte fra halvkarusell til utsvingbare hyller Le Mans

Innvendige dører:
- Stable slagdør, slett massiv dør hvit
- Stable GW1 slagdør, hvit herdet klart glass, fra entré til stue
- Stable skyvedør, slett massiv dør hvit (til hovesoverom)

Bad 1 (hovedbad):
- Fliser på gulv (15x15), dusjsone (5x5) og vegger (30x60), Grespor Minos, day mate, beige matt
- Imago speil. Senere byttet på reklamasjon via utbygger til Svedberg Valje 80cm, Oktober 2024
- Blandebatteri dusj, komplett kombinasjonsdusj (med regnfall), Tapwell
- Toalett, sisterne i sandfarget glass, SevenD
- Servantskap Deep/Forma 80x45 sandfarget, Svedbergs

Bad 2 (ved hovedsoverom):
- Fliser på gulv (15x15) og dusjsone (5x5) Grespor Minos vulcanicmate, antrasitt matt. Vegger (30x60), Grespor Minos, ash mate, grå matt
- Skuru speilskap, 60, skifergrå, Svedbergs
- Servantskap, Deep/Forma 60x45 skifergrå, Svedbergs
- Blandebatteri dusj, komplett kombinasjonsdusj, Tapwell
- Toalett, sisterne i svart glass, SevenD

Sov 2 og 3:
- Soverom 3 / Kontor: Ekstra nettverkspunkt og 2x stikkontakt med 2 uttak innfelt i gipsvegg
- Soverom 2: Ekstra nettverkspunkt og stikkontakt med 2 uttak innfelt i gipsvegg

Entré:
- 6x Downlights, LED og dimmer
- Skyvedørsgarderobe, fronter Vista Plain klart speil, soft close.
- Skap delvis innredet selv, delvis JM

Innebod:
- Skyvedørsfronter Vista plainPlaint, krystallhvitt glass og soft close
- Skapinnredning installert selv etter innflytting

Hovedsoverom og soverom 2:
- Innebygd skap installert selv etter innflytting

Balkong:
- Vedlikeholdsfritt balkonggulv lagt selv etter innflytting

Innvendig solskjerming:
- Plisse (up and down) levert av Fasadeprodukter til alle vinduer/dør i stue og hovedsoverom.
- Plisse (enkel) montert på kontor og soverom 2

Arbeider utført i boligen:
- Montert spotter på skinner i tak over kjøkken og stuevegg

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

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: Reklamasjoner til JM. Arbeidet utført av deres underleverandør Akershus Elektro
Byttet dimmere og brytepanel begge bad, 1 downlight hovedbad, downlight bad hovedsoverom (2023, 2024, 2025) Byttet speil på hovedbad (juni 2022)

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Nei. Eventuell kommentar: Nybygg, ferdigbad, 2021

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JM, Nybygg, ferdigbad, 2021

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: Reklamasjon til JM. Byttet av deres underleverandør: - Byttet åpnbart vindu på hovedsoverom, oktober 2021

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Nei. Eventuell kommentar: Se punkt om utført arbeid (reklamasjon) på vindu som ble byttet av utbygger. Det ble observert vanninntrengning når vinduet tilfeldigvis stod tilnærmet horisontalt i nedbør. Utbygger byttet et vindu, og bemerket deretter følgende fra rapport til servicemann som skulle befare et annet vindu:
"Lekkasjen kommer av at vindu står mye åpent under nedbør og da samler det seg vann i falsen som da vil lekke mellom sammenføyninger når vindu står åpnet. Falsen har 12graders helning så når vinduet står såpass åpent at det da renner vann tilbake under glass og inn i falsen så vil dette da trekke gjennom. Dette er da ikke en reklamasjon.Som da skjønt ut på kommunikasjon mellom beboer og service teknikker så var det ikke noe lekasje når vindu var lukket men kun ved lengere tid åpning under regnvær."

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
- Ja, foreligger plantegninger, datert 17.06.2019

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
- Ja. Beskriv: Det foreligger midlertidig brukstillatelse pga rekkefølgekrav for gangbro. Ferdigattest vil gis når gangbro er etablert av
JM. Se saksnummer 201705937 - 79 hos Plan og Bygningsetaten.

Bygningssakkyndig
Marcus Pettersen

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:
Vinduer: Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.
Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull.
Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², kompositttgulv lagt på betonggulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

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

TGIU
3. etasje - bad ved soverom - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

3. etasje - bad 2 - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Varmtvannstank
Sentralt varmtvannsberedning.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende gjenstander følger ikke med:
- 2 veggmonterte hyller i stue
- Taklampe på alle soverom
- 2 montert nattbord på hovedsoverom
- Bokhylle på kontor
- Taklampe stue
- Hyller i bod

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Oppvarming
Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på begge bad. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 027,- pr. mnd.
Inkluderer: Fjernvarme 1 938,-
Felleskostnader 4 319,70,-
TV/nett 494,-

Posten "felleskostnader" inkluderer blant annet fjernvarme, varmtvann, forretningsførsel, drift og vedlikehold, kommunale avgifter, bygningsforsikring, m.m.

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

Eiendomsskatt
Kr 4 783,- 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 2 541 938,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 059 911,- pr. 2024
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls Gate 18-20 Se, orgnr. 926771388

Om sameiet
Sameiets navn er Hans Nordahls gate 18-20 Boligsameie og består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 144 i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av Obos.

Sameiets beboere har tilgang til stor sykkelgarasje i kjeller. Videre er det god plass til barnevogn i barnevogn-parkering i kjeller, samt ski smøring i smøreboden.

Hans Nordahls gate 18-20 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A7
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.

Parkeringsplassene er organisert i et eget sameie. Denne leiligheten har parkeringsplass i P8-59.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert for sameiet.

Ingen lån registrert på selskap.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 16 998,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Sameiet: Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 290 650,-. I 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr. 23 376,-.

Garasjessameie: Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 109 610,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kr. 68 700,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7964917

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 947 kvm (Eiertomt)

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

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

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

Områdebeskrivelse

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

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

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

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, blomsterforretning, apotek, kafé m.m.

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 til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også SATS i Nydalen og på Storo samt Evo, samtlige 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.

Grøntarealene ved Torshovdalen og Torshovparken ligger kort gange unna boligen. Her er det store grøntarealer og sittegrupper.
Videre er det flere servicetilbud på Thorshov, med blant annet nisjebutikker, kaféer, restauranter. Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag absolutt et sted verdt et besøk.

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. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten.

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- man er garantert en opplevelse.

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 enkelt dit man skal. Det er også et godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet ved Sinsen og Hans Nielsen Hauges gate, kun 3 minutter å gå.

Skoler og barnehager
Espira barnehage er kun et steinkast unna med fortrinnsrett 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 midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 02.07.2021. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

1. Ventilasjonsarbeider: igangkjøring/innregulering av oppgang A og B: ferdig i uke 9 2021.
2. Mangler et par nødlyslamper som blir levert og montert i uke 5 2021.
3. Balkonger: innglassing gjenstår, men rekkverk og personsikkerhet er ivaretatt. Ferdigstilles senest uke 8 2021.

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

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

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

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

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

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

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering - Hans Nielsen Hauges gate - S-5273
Saksnummer: 2025/06806 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202214970
Status: Under behandling
Hensikt: Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger.

Ved Storo bru
Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Storokrysset - Detaljregulering
Saksnummer: 202205180
Mottatt sak: 01.04.2022
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt.

Fra Storo bru og ned mot Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Detaljeregulering
Saksnummer: 202212601
Mottatt sak: 10.02.2022
Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe.

Pågående byggesaker i nærområdet:

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

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

301/79/144/29:
28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:144
Gjelder denne registerenheten med flere

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

05.01.2026 - Dokumentnr: 10912 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

08.07.2020 - Dokumentnr: 2722245 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 29
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 102/3360

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102
Bestemmelse om overvann
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 86 250,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 14 650,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 048,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 10. januar 2026

Megler
Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Megler 2
Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

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

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

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

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

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 nordvikunderøskelesen.

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





Hans Nordahls gate 18

Nabolaget Åsen - vurdert av 162 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	**6 min** 0.5 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	**11 min** 1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**15 min** 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**22 min** 1.8 km
Kuben videregående skole	**4 min**

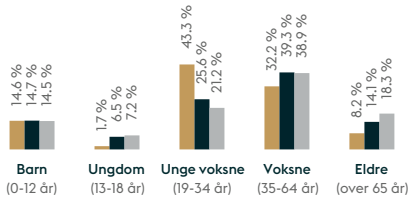
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	**2 min** 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	**5 min** 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.1 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha... 151 barn	**3 min** 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	**4 min** 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn	**4 min** 0.4 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 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

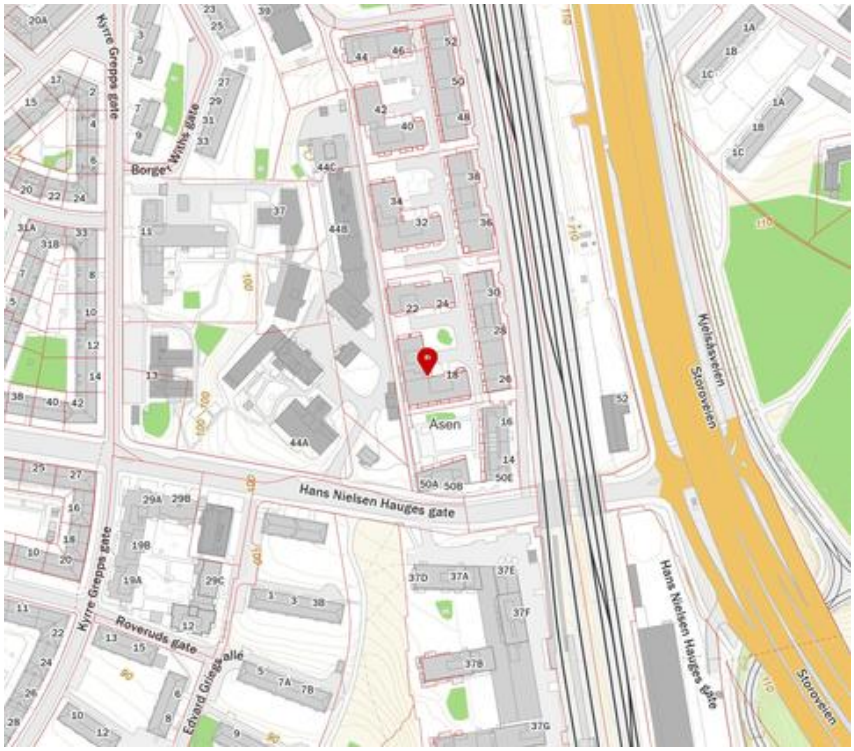
Sport

Haarklous plass	6 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fitness24Seven Storo	8 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

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Hans Nordahls gate 18 , 0481 OSLO
OSLO kommune
gnr. 79, bnr. 144, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 18.12.2025 **Rapportdato:** 08.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1440 **Referansenummer:** BZ5529

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

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

Miljøfyrtårn

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstkonsulent1 AS

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

Rapportansvarlig



Kenneth Pettersen

kh@takstkonsulent1.no

901 40 918

Medansvarlig

Marcus Pettersen

Uavhengig Takstingeniør

mp@takstkonsulent1.no

954 19 877

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 2021. Boligen er oppført etter byggeforskrift TEK10. Nåværende eier overtok boligen som første eier i 2021 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

Tilvalg som er gjort i boligen:

Kjøkken:
- LED-list over hele kjøkkenbenken
- Kjøkkenfronter Viken hvit05
- Benkeplate, svart Mocka
- Veggflis sprutsone, Grespor Minos, 30x60 ash mate, grå matt, stående
- Blandebatteri kjøkken Arm 887, black chrome, uttrekkbar hånddusj
- Oppvaskkum, Franke Mythos, grafitt, underlimt vask med stor kum
- Platetopp Induksjonstopp, EX675LEC1E
- Innebygd stekeovn, HB673GCS2S
- Integrert oppvaskmaskin, SN636X04CE,
- Kjøkkenavtrekk, volumhette fra Røroshetta "Orion", fargekode lik som kjøkkenfronter
- Bytte fra halvkarusell til utsvingbare hyller Le Mans

Innvendige dører:
- Stable slagdør, slett massiv dør hvit
- Stable GW1 slagdør, hvit herdet klart glass, fra entré til stue
- Stable skyvedør, slett massiv dør hvit (til hovesoverom)

Bad 1 (hovedbad):
- Fliser på gulv (15x15), dusjsone (5x5) og vegger (30x60), Grespor Minos, day mate, beige matt
- Imago speil. Senere byttet på reklamasjon via utbygger til Svedberg Valje 80cm, Oktober 2024
- Blandebatteri dusj, komplett kombinasjonsdusj (med regnfall), Tapwell
- Toalett, sisterne i sandfarget glass, SevenD
- Servantskap Deep/Forma 80x45 sandfarget, Svedbergs

Bad 2 (ved hovedsoverom):
- Fliser på gulv (15x15) og dusjsone (5x5) Grespor Minos vulcanic mate, antrasitt matt. Vegger (30x60), Grespor Minos, ash mate, grå matt
- Skuru speilskap, 60, skifergrå, Svedbergs
- Servantskap, Deep/Forma 60x45 skifergrå, Svedbergs
- Blandebatteri dusj, komplett kombinasjonsdusj, Tapwell
- Toalett, sisterne i svart glass, SevenD

Sov 2 og 3:
- Soverom 3 / Kontor: Ekstra nettverkspunkt og stikkontakt med 2 uttak innfelt i gipsvegg
- Soverom 2: Ekstra nettverkspunkt og 2x stikkontakt med 2 uttak innfelt i gipsvegg

Entré:
- 6x Downlights, LED og dimmer
- Skyvedørsgarderobe, fronter Vista Plain klart speil, soft close. Skap delvis innredet selv, delvis JM

Innebod:
- Skyvedørsfronter Vista plainPlaint, krystallhvitt glass og soft close
- Skapinnredning installert selv etter innflytting

Hovedsoverom og soverom 2:
- Innebygd skap installert selv etter innflytting

Balkong:
- Vedlikeholdsfritt balkonggulv lagt selv etter innflytting

Innvendig solskjerming:
- Plisse (up and down) levert av Fasadeprodukter til alle vinduer/dør i stue og hovedsoverom.
- Plisse (enkel) montert på kontor og soverom 2

Arbeider utført i boligen:
- Montert spotter på skinner i tak over kjøkken og stuevegg.

Opplysninger er tilsendt av eier før befaring.

Selveierleilighet - Byggeår: 2021

UTVENDIG Gå til side

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², kompositтgulv lagt på betonggulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Boligblokk byget i 2021. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malt betong og malte plater, innfelt downlights i entré og gang. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,22 m og i stue/kjøkken til: 2,49 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen, dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

VÅTROM Gå til side

Bad 2: Himling med malte plater, innfelt downlights, Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speil m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

Bad ved soverom: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant med innredning, speilskap m/lys og dusjhjørne med svingbare glassdører. Balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate

Beskrivelse av eiendommen

med planlimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

- Det er gjort en rekke tilvalg på kjøkken. Se kort sammendrag for mer info.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på begge bad. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk oppvarming.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

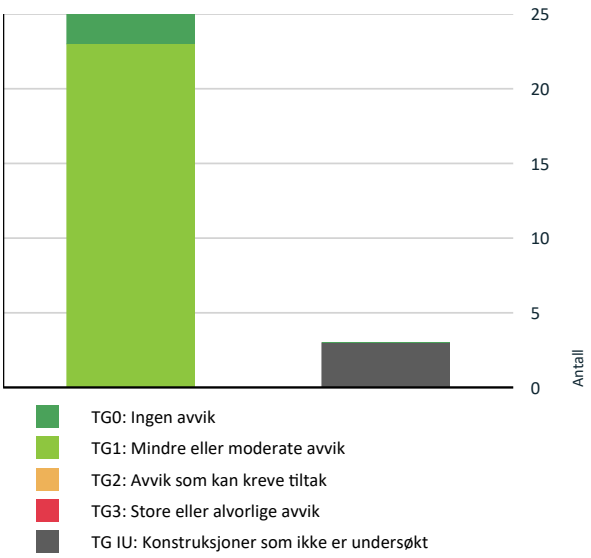
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

Våtrom > 3. etasje > bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2021

Kommentar
Hentet fra Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags press glass, prod. 2021.

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør med kikkehull. Balkongdør med 3-lags press glass, prod. 2021.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner på ca. 11 m², kompositttgulv lagt på betonggulv. Rekkverk av aluminium med glassfelt. Rekkverkshøyden ble målt til: 104 cm.

Andre utvendige forhold

Boligblokk byget i 2021. Bygningen antas fundamentert med stål -/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehoder. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong/prefabrikerte betongelementer. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Himlinger med malt betong og malte plater, innfelt downlights i entré og gang. Vegger med malt betong og malte plater. Gulv med 3-stavs parkett. Takhøyden ble målt i entré til: 2,22 m og i stue/kjøkken til: 2,49 m.

- Det registreres enkelte bruksmerker på gulvoverflater i boligen, dette anses som mindre avvik sett mot alder og bruk.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Glatte massive innerdører. Innerdør med glassfelt fra entré til stue/kjøkken.

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren gulvvarme på begge bad. Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Elektrisk oppvarming.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

Generell

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

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er rustfritt stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD VED SOVEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

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

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

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

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulv med fliser, vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er stålsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

3. ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2025 **Kilde:** Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Marbodal kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med planlimt vaskekum. Fliser og belysning over benkeplaten. Integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap. Avtrekk over kokeplass. Komfyrvakt og waterguard er montert.

- Det er gjort en rekke tilvalg på kjøkken. Se kort sammendrag for mer info.

3. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er 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, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport



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 m/varmegjennvinning.

TG KJ Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

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

TG 1 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 bod ved soverom. 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.
   2021

Tilstandsrapport

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	102			102	11
Kjeller		10		10	
SUM	**102**	**10**			**11**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

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

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 10 m², merket med 25A307.
- En biloppstillingsplass, med elbillader, merket med P8-59

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se sammendrag for mer info.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.12.2025	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Mari Iselin Lilleng	Kunde
	Mikkel Treu Os	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	144		29	843.5 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 18, 0481 OSLO

Hjemmelshaver
Mari Iselin Lilleng og Mikkel Treu Os

Eierandel
102 / 3360

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	7964917			

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	09.01.2026		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	09.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.01.2026	
2	09.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/BZ5529

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Os, Mikkel Treu	9578-5999-4-2389397	2025-12-21 20:20:44
Lilleng, Mari Iselin	9578-5997-4-2228047	2025-12-22 10:26:53

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
21. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0313/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 18, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Mari Iselin Lilleng, Mikkel Treu Os

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
29. juli 2021

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: 7964917
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reklamasjoner til JM. Arbeidet utført av deres underleverandør Akershus Elektro Byttet dimmere og brytepanel begge bad, 1 downlight hovedbad, downlight bad hovedsoverom (2023, 2024, 2025) Byttet speil på hovedbad (juni 2022)

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

Nei

Eventuell kommentar: Nybygg, ferdigbad, 2021

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: JM, Nybygg, ferdigbad, 2021

---

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: Reklamasjon til JM. Byttet av deres underleverandør: - Byttet åpnbart vindu på hovedsoverom, oktober 2021

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Bygget ihht TEK10

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Se punkt om utført arbeid (reklamasjon) på vindu som ble byttet av utbygger. Det ble observert vanninntrengning når vinduet tilfeldigvis stod tilnærmet horisontalt i nedbør. Utbygger byttet et vindu, og bemerket deretter følgende fra rapport til servicemann som skulle befare et annet vindu: "Lekkasjen kommer av at vindu står mye åpent under nedbør og da samler det seg vann i falsen som da vil lekke mellom sammenføyninger når vindu står åpnet. Falsen har 12graders helning så når vinduet står såpass åpent at det da renner vann tilbake under glass og inn i falsen så vil dette da trekke gjennom. Dette er da ikke en reklamasjon.Som da skjønt ut på kommunikasjon mellom beboer og service teknikker så var det ikke noe lekasje når vindu var lukket men kun ved lengere tid åpning under regnvær."

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ja, foreligger plantegninger, datert 17.06.2019

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

Ja

Beskriv: Det foreligger midlertidig brukstillatelse pga rekkefølgekrav for gangbro. Ferdigattest vil gis når gangbro er etablert av JM. Se saksnummer 201705937 - 79 hos Plan og Bygningsetaten.

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

Eventuell kommentar: Ikke utover det nevnt i punkt 24.

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: 20-0313/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lilleng, Mari Iselin	**2025-12-22**	**Os, Mikkel Treu**	**2025-12-21**

Identifikasjon

bankID Lilleng, Mari Iselin

Identifikasjon

bankID Os, Mikkel Treu

Signicat

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

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Mathilde Louise Skavås
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0313/25 . Vår ref.: 2460-1-29 Dato: 19.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 18-20 Se
Organisasjonsnr:	926771388
Seksjonseier:	Lilleng, Mari Iselin
Medeier:	Os, Mikkel Treu
Leilighetsnummer:	29
Adresse:	Hans Nordahls Gate 18, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	29
Gnr.	79
Bnr.	144

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7964917.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje: Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie gnr 79 bnr 140 : man kjøper/eier en ideell andel i eget sameie. Adm.gebyr til forr.fører iht gjeldende prisliste.'

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 751,70,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme	1 938,00	
Felleskostnader	4 319,70	
TV/nett	494,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	61,-
Fradragsberettigede kostnader:	3,-
Annen formue:	16 998,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon: 22 89 62 84.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ann-Kristin Knoph, e-post: hansnordahlsgate18-20@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

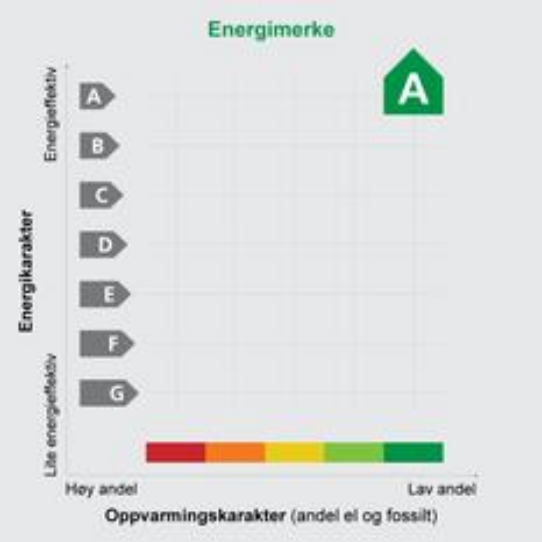
Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Nordahls gate 18
Postnr	0481
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	144
Seksjonsnr.	29
Festenr.	
Bygn. nr.	300644761
Bolignr.	H0307
Merkenr.	A2021-1216386
Dato	19.01.2021



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Thale Berg Nelson

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2021	
BRA:	102,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	08.12.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.013

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 18
Postnr/Sted: 0481 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0307
Dato: 19.01.2021 10:06:26
Energimerkenummer: A2021-1216386
Ansvarlig for energiattesten: BANE NOR EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Thale Berg Nelson

Gnr: 79
Bnr: 144
Seksjonsnr: 29
Festenr:
Bygnnr: 300644761

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6367268690
ByggIdentId	599698732
BruksenhetsIdentId	6240796073
AdresseIdentId	599731501
VegAdresseIdentId	424104939
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	79
Bnr.	144
Snr.	29
Fnr.	
Gateadresse	Hans Nordahls gate 18
Postnummer	0481
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300644761
Bolignr.	H0307
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	13.01.2021
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2021
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	41 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	102 m²
Totalt BRA	102 m²
Oppvarmet luftvolum	255 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	125,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,30 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	08.12.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	77 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	77 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,46 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,46 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,51 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,79
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,87

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	13.1.2021
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Thale Berg Nelson

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	10,6
Ventilasjonsvarme	4,7
Varmtvann	29,8
Vifter	9,0
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	83,2

Beregnet levert energi ved normalisert klima	8720 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	85,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4829 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	85,57 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	8720 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3890 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4829 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	8720 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

Husordensregler

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Husordensreglene kommer i tillegg til vedtektene og hver enkelt eier/beboer er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Bruk av boligen

Leiligheten skal ikke brukes slik at dette fører til sjenanse for andre.

Det skal være ro mellom kl 23:00 og kl 07:00 alle dager. Hamring, boring og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl 20:00 på hverdager og 18:00 på helg og helligdager.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten eller på terrassen som kan medføre støy, skal naboene varsles på forhånd.

Bruk av balkonger

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill/engangsgrill. Det henvises til vedtekter når det gjelder installasjon av markise og andre inngrep i yttervegger/utearealer.

Det skal ikke plasseres søppel på balkonger/terrasser og balkonger/terrasser skal ikke brukes som lagringsplass på en måte som er til sjenanse for andre.

Fellesarealer og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy og andre gjenstander skal ikke hensettes i oppgangen. Kjellerrom og oppganger skal holdes fritt for avfall og skal ikke benyttes som lagringsplass.

Røyking er ikke tillatt i fellesrom og oppganger.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, notiser eller liknende i fellesområdene med unntak av på eventuelle oppslagstavler installert av sameiet spesielt for dette formål.

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på Sameiets område. Dette gjelder også ekskrementer på private balkonger og terrasser.

VEDTEKTER

FOR

HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

org. nr. xxx xxx xxx

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 18-20 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst xx.xx.xxxx.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 144 i Oslo kommune

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

- bod
- private utearealer.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahls gate 18-20 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A7, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A7. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

1-5 Grefsen Stasjon Velforening

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

være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers /leietakers navn og kontaktinformasjon.

Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Det samme gjelde for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

(5) Som felleskostnader anses blant annet:

a) eiendomsforsikring,
b) kommunale avgifter
c) fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i A7 Utomhussameie.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann inngår i fellesutgiftene og fordels etter sameiebrøken med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

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

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

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

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

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av

årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Utkast vedtekter Hans Nordahls gate 18-20 Boligsameie, datert 20.08.2019

VEDTEKTER

FOR

GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

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

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 8 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

Gnr. 79 bnr. 140 Seksjon 1 har 44 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 140 Seksjon 2 har 36 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 141 Seksjon 1 har 41 parkeringsplasser,
Gnr. 79 bnr. 141 Seksjon 2 har 38 parkeringsplasser,

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

En eier av parkeringsplass vil eie og inneha hjemmel til en ideell andel med bruksrett til en bestemt p-plass.

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Som vedlegg 1 og 2 følger en tegning over Eiendommene med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

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

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

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

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

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

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning

2. Styrets regnskap for foregående kalenderår

3. Valg av styre

4. Valg av revisor

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

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

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

4. Sameierne (P8) skal betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

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

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

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

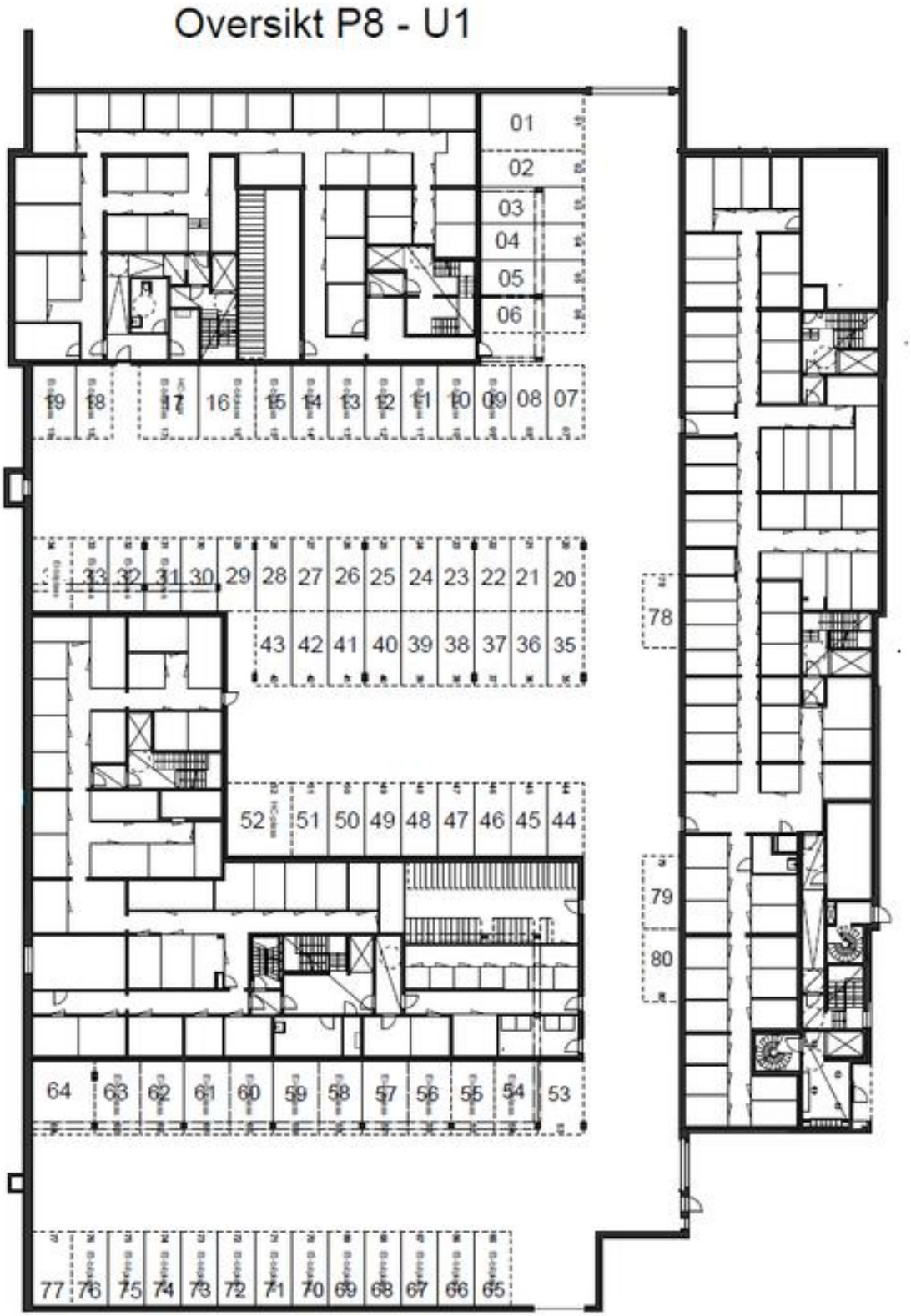
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes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

§ 20

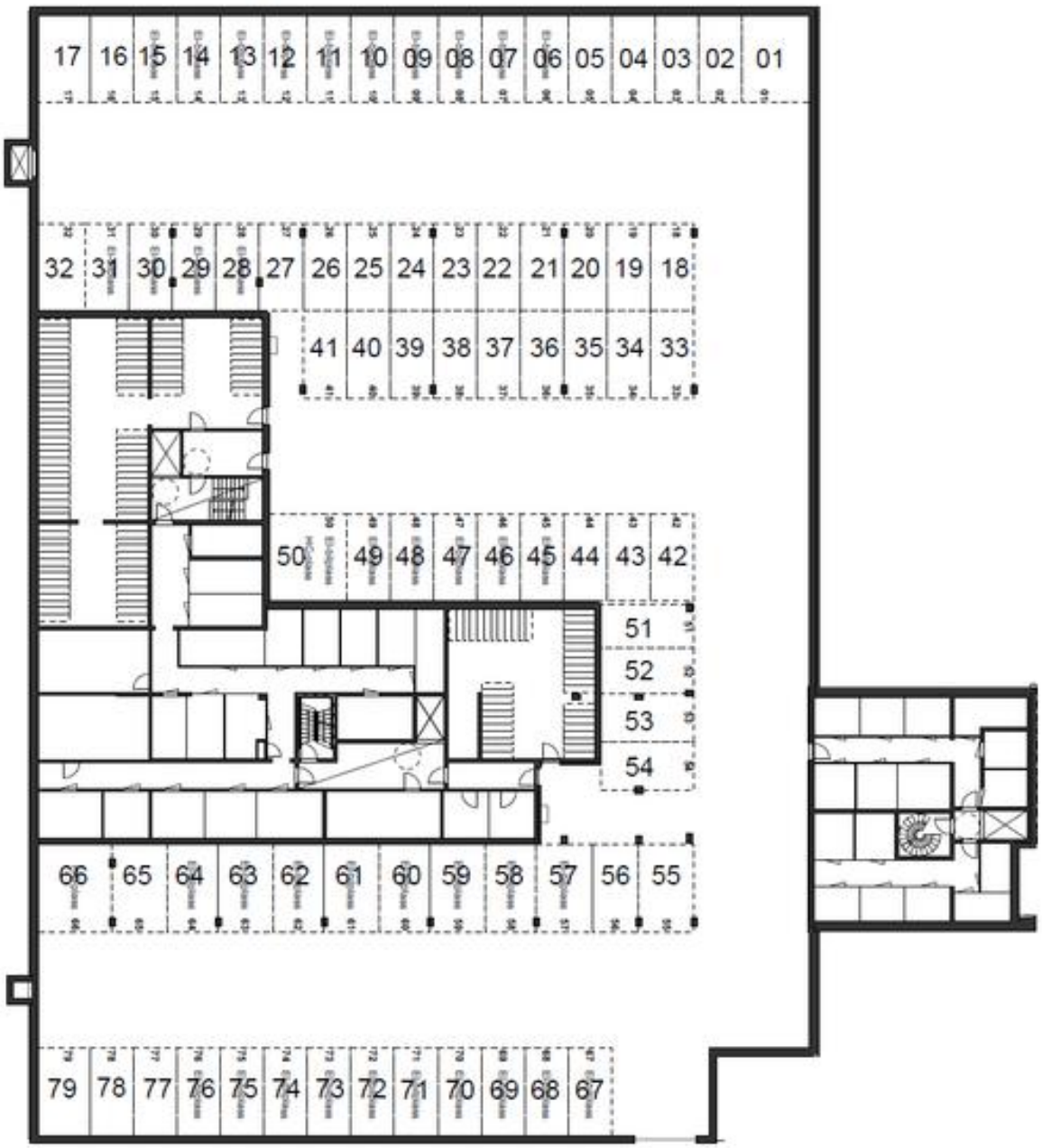
Sameieloven

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

Dato: 19.12.2019


Oversikt P8 - U1
01
02
03
04
05
06
19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 09 08 07
33 32 31 30 29 28 27 26 25 24 23 22 21 20
43 42 41 40 39 38 37 36 35
52 51 50 49 48 47 46 45 44
64 63 62 61 60 59 58 57 56 55 54 53
77 76 75 74 73 72 71 70 69 68 67 66 65
78
79
80

Oversikt P8 - U2



OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2460
HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2460

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Opprettelse av vedlikeholdsfond
7. Fysiske møter
8. Opprettelse av valgkomite
9. 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Mia Gabrielsen (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tone Tellevik Dahl og Møteleder er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2460 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Styrets innstilling

Styret foreslår honorar til styret satt uendret til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

Sak 6

Opprettelse av vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:
Tone Tellevik Dahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Selv om byggene våre er relativt nye, så sliter enhver som bor her på infrastrukturen. De fleste forvaltere anbefaler ikke at man oppretter en slik opparbeiding før det er gått ca 8-10 år. Dette er ikke særlig klokt, rent forvaltningsmessig og det skaper en ubalanse i byrdefordelingen ut fra hvem som har bidratt til slitasje gjennom bruk. Et slikt fond trenger ikke øke felleskost mye i tidligere år, men å starte flere år før de store kostnadene kommer vil redusere behovet for store lån og påslag på felleskost når de kommer. Å starte nå, sikrer en større rettferdighet i hvem som betaler for vedlikeholdsbehovet, ettersom alle beboere har bidratt noe, den tiden de bor her.

Styrets innstilling

Styret foreslår i stedet å opprette en NIBOR90 konto i OBOS Banken for å sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette gir oss muligheten til å spare uten å pålegge beboerne økte kostnader på nåværende tidspunkt, og det overføres i 2025 kr 200.000,- fra boligsameiets egenkapital.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opprettelse av vedlikeholdsfond
- Mot Opprettelse av vedlikeholdsfond

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det opprettes et vedlikeholdsfond. Styret bes vurdere hvor mye som skal betales inn fra den enkelte seksjonseier de første fem årene. Styret best også lage en oversikt over antatte vedlikeholdsoppgaver og behov for de neste ti årene. Forslag til kostnader og plan legges frem til vedtak på et eget møte.

2. Styret foreslår i stedet å opprette en NIBOR90 konto i OBOS Banken for å sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette gir oss muligheten til å spare uten å pålegge beboerne økte kostnader på nåværende tidspunkt, og det overføres i 2025 kr 200.000,- fra boligsameiets egenkapital.

Sak 7

Fysiske møter

Forslag fremmet av:
Tone Tellevik Dahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

I er sameie som vårt er det ikke lett å vite hvem som er ens naboer og hvem som er ens tillitsvalgte. Styret har navn og telefonnummer, men vi vet ikke i hvilken blokk og etasje de bor. Det kunne være nyttig informasjon. Videre så anbefaler direktoratet for sikkerhet at man har ordninger og aktiviteter som legger tilrette for at naboer blir kjent og har møteplasser hvor en fysisk kan møtes. Etter pandemien er det blitt lett å ta det meste digitalt, men det fremmer hverken det sosiale i sameiet eller gir noe bidrag rent beredskapsmessig. Derfor bør styret sørge for at minst et sameiemøte, avholdes fysisk i året.

Styrets innstilling

Styret mener at organisering av årlige dugnader vil bidra til å innfri ønsket om å legge til rette for at naboene blir bedre kjent med hverandre. Dugnader gir en god mulighet for sosialt samvær og er et naturlig forum for å bli kjent på, da det gir rom for samtaler og interaksjon på en annen måte enn et formelt årsmøte.

Videre har det vist seg at digitale årsmøter gir et betydelig høyere engasjement, i form av avlagte stemmer og deltakelse, enn hva som er tilfellet ved fysiske møter. Styret anser derfor det digitale formatet som det mest effektive for å sikre bredest mulig engasjement fra beboerne.

Styret oppfordrer alle seksjonseierne til å delta på fysiske sosiale aktiviteter, som dugnader, for å ivareta fellesskapet og den personlige kontakten mellom naboene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fysiske møter
- Mot Fysiske møter

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Minst et møte som arrangeres av sameiet avholdes fysisk. Fortrinnsvis bør dette være generalforsamlingen.

2. Styret mener at organisering av årlige dugnader vil bidra til å innfri ønsket om å legge til rette for at naboene blir bedre kjent med hverandre. Dugnader gir en god mulighet for sosialt samvær og er et naturlig forum for å bli kjent på, da det gir rom for samtaler og interaksjon på en annen måte enn et formelt årsmøte. Videre har det vist seg at digitale årsmøter gir et betydelig høyere engasjement, i form av avlagte stemmer og deltakelse, enn hva som er tilfellet ved fysiske møter. Styret anser derfor det digitale formatet som det mest effektive for å sikre bredest mulig engasjement fra beboerne. Styret oppfordrer alle seksjonseierne til å delta på fysiske sosiale aktiviteter, som dugnader, for å ivareta fellesskapet og den personlige kontakten mellom naboene.

Sak 8

Opprettelse av valgkomite

Forslag fremmet av:
Tone Tellevik Dahl

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det bør vedtas en valgkomité på generalforsamlingen som har i oppgave å fremme forslag til styre, og eventuelt andre organer GF skal oppnevne personer til. Man ka fint ha en valgkomité uten at det står i vedtektene. Generalforsamlingen er suveren til å beslutte dette. Minst en av de utgående styremedlemmene bør sitte i valgkomiteen. Dette trenger ikke være et krav, men det er en kjensgjerning at man gjerne kjenner flere beboere etter en tid i styret, en en vanlig beboer. Nåværende styre bes foreslå kandidater til dette til kommende GF. Hvis styret ikke har to navn, vil man gjennom innkalling til GF kunne oppfordre kandidater til å melde seg.

Styrets innstilling
Dersom forslagsstiller ønsker å innføre en valgkomité i vedtektene, kreves det 2/3 flertall på årsmøtet. Forslagsstiller må i så fall fremme en vedtektsendring. Det kan ikke pålegges et tidligere styremedlem å stille i valgkomitéen. Foreløpig er det kun 1 kandidat som har meldt seg, hvor kravet er 2. Styret har forsøkt å rekruttere uten hell. Formelt sett fylles ikke kravene til valgkomité.

Styret ser ikke behovet for valgkomite. Ved utsendelse av varsel om årsmøtedato og frist innkomne saker fra Vibbo, får alle beboerne mulighet for å melde seg selv eller foreslå andre kandidater til styrepostene.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Opprettelse av valgkomite
- Mot Opprettelse av valgkomite

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det skal alltid velges en valgkomité på geberalforsamlingen. Den skal bestå av minimum to personer hvor fortrinnsvis en har sittet i styret tidligere. På årets generalforsamling oppnevner 1. sett inn navn 2. sett inn navn

2. Styret ser ikke behovet for valgkomite. Ved utsendelse av varsel om årsmøtedato og frist innkomne saker fra Vibbo, får alle beboerne mulighet for å melde seg selv eller foreslå andre kandidater til styreverv.

Sak 9

2 styremedlemmer og 1 varamedlem

2 styremedlemmer står for gjenvalg til 2 års periode.

1 varamedlem skal velges.

Styremedlem Eirik Trengereid og Kenan Santic står for gjenvalg for 2 års periode.

I tillegg har vi 2 kandidater til varamedlem for 1 års periode.

Varamedlem stiller i styremøter om styremedlemmer ikke kan stille, eller slutter.

Varamedlem stiller også som protokoll vitne på årsmøter og ekstraordinære generalforsamlinger.

Innstilling
Styret ønsker gjenvalg av styremedlem Eirik Trengereid og Kenan Santic for 2 år. De gjør en god jobb, er engasjerte og en god ressurs for boligsameiet.

Styret er ikke pålagt å ha varamedlem, men det er en fordel å ha varamedlem som kan stille som protokoll vitne og som kan overta for styremedlem ved fravær eller om styremedlem må slutte i perioden.

Roller og kandidater

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

- Eirik Trengereid

  Eirik har vært med som styremedlem siden etablering. Han gjør en god jobb, er engasjert og er en god ressurs for boligsameiet.
- Kenan Santic

  Kenan ble valgt inn som Styremedlem i mai fjor. Han gjør en god jobb, er engasjert og en god ressurs for boligsameiet.

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

- Natalja Sirjacenko

  Natalja ønsker å bidra i styrets arbeid.
- Tone Tellevik Dahl

  Tone ønsker å bidra I styrets arbeid.

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2024

Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt jevnlige styremøter. Nytt styremedlem Kenan Santic ble konstituert inn i styret 7. mai 2024 og erstatter Jaidip Singh Bajwa. Det ble også 2 ganger søkt etter ny styreleder på Vibbo, første gang i oktober, deretter i november, da Mattias A. Lundmark flyttet og av den grunn ønsket å tre ut av styret. Da ingen andre eiere nominerte seg, nominerte varamedlem Ann-Kristin Knoph seg før årsslutt og det ble planlagt å avholde valg og avstemning på ekstraordinært Årsmøte i slutten av januar 2025.

Vi installerte vannmåler for kaldtvann i samarbeid med nabosameiene Hans Nordahls gate 22-24 og Hans Nordahls gate 26-30 i 2024. Dette regnet vi med ville gi en besparing da vi tidligere betalte pris basert på areal hvor det var et stort påslag fra Oslo kommune.

I regnskapet for 2024 ser vi at dette gav en besparelse på Energi/Fyring på kr 229.411,- sammenlignet med budsjettert kr 850.000,-.

Det er fortsatt høy strømpris og pris for fjernvarme og vi må antagelig forvente at dette er den nye normalen. Leverandør av strøm for fellesarealer er Entelios som har en avtale med Obos som gir en av de laveste prisene på markedet.

Styret har brukt mye tid og kostnader på å forvalte vedlikeholdsarbeider.

I regnskapet ser vi at vi har høye Heis-kostnader, noe som påvirker felleskostnadene. Dette kan reduseres ved at hver enkelt beboer bl.a tar ansvar for å fjerne småstein i heisdør-sporene, slik at vi unngår unødvendig tilkalling av service-vakt fra KONE heis. Eksempelvis koster en tilkalling etter klokken 16 ca. kr 10.000,- pr oppmøte.

Vi ser også at vi har høye kostnader på vedlikehold av dører og dørautomatikk. Dette kan reduseres ved at hver enkelt beboer bl.a tar ansvar for å ikke dra og tvinge dørpumpene unødvendig.

Vi har inngått ny serviceavtale på dører og dørmekanikk med Aker Lås og Nøkkel.

Vi har sagt opp avtale med vakthold fra Securitas da dette ble uforholdsmessig dyrt, og vi har vurdert tilbud på vakthold 1 gang pr. uke fra andre selskaper.

Det er satt opp 2 ekstra videoovervåkningskameraer i nr 18, U1 og U2.

Problemene med snømåkingen virker å ha blitt noe bedre. Vi har nå en avtale sammen med de fleste andre sameier på Grefsen stasjon.

Vi opplever at renhold og trappevask ble mye bedre da vi byttet til Fortuna Renhold. De er nå fusjonert sammen med Østlandske Rengjøring.

Styrets forslag til vedtak:Årsmøtet tar styrets årsberetning til orientering.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Driftskostnadene er kr 316 255 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energipriser enn tidligere og antatt ved budsjettering.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var **kr 559 936.**

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10 % øking av felleskostnadene og kr 75 økning Tv/internett fra 1.januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 771 388, KUNDENR. 2460

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 614 308	2 654 628	2 644 000	2 765 000
Andre inntekter	3	56	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 614 364**	**2 654 628**	**2 644 000**	**2 765 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 679	-9 142	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-109 430	-104 068	-110 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-30 378	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-319 865	-263 155	-330 000	-375 000
Forsikringer		-124 084	-107 803	-120 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-315 429	-421 685	-511 000	-491 000
Kostnader sameie		-247 145	-165 300	0	-252 000
Energi/fyring	10	-620 589	-768 071	-850 000	-836 000
TV-anlegg/bredbånd		-293 545	-299 320	-325 774	-291 624
Andre driftskostnader	11	-143 375	-271 672	-268 000	-130 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 325 619**	**-2 524 314**	**-2 641 874**	**-2 741 624**
DRIFTSRESULTAT		**288 745**	**130 314**	**2 126**	**23 376**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 011	2 142	0	0
Finanskostnader	13	-106	-11	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 905**	**2 131**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**290 650**	**132 445**	**2 126**	**23 376**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		290 650	132 445		

HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 926 771 388, KUNDENR. 2460

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	125 000	125 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**125 000**	**125 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 906	78 344
Andre kortsiktige fordringer	15	242 676	0
Driftskonto OBOS-banken		509 985	433 499
SUM OMLØPSMIDLER		**825 637**	**511 844**
SUM EIENDELER		**950 637**	**636 844**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		684 936	394 286
SUM EGENKAPITAL		**684 936**	**394 286**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		58 128	51 767
Leverandørgjeld		207 573	190 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		**265 701**	**242 557**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**950 637**	**636 844**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2025
Styret i Hans Nordahls Gate 18-20 Boligsameie

Ann-Kristin Knoph	Eirik Trengereid	Halvar Ensrud
Kenan Santic	Jon Martin Nedberg	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 552 512
Fjernavarme	765 996
TV/nett	295 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 614 308**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	56
SUM ANDRE INNTEKTER	**56**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 378
SUM KONSULENTHONORAR	**-30 378**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-18 269
Drift/vedlikehold elektro	-69 033
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-35 930
Drift/vedlikehold heisanlegg	-79 007
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 372
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-61 254
Egenandel forsikring	-12 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-319 865**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-315 429
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-315 429**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-47 801
Fjernvarme	-572 788
SUM ENERGI / FYRING	**-620 589**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-43 380
Vakthold	-14 038
Renhold ved firmaer	-77 364
Andre fremmede tjenester	-2 460
Telefon u/mva	-2 806
Bank- og kortgebyr	-3 029
Velferdskostnader	-299
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-143 375**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	1 960
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	51
SUM FINANSINNTEKTER	**2 011**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-106
SUM FINANSKOSTNADER	**-106**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

TV-overvåkning		
Tilgang 2022	125 000	
		125 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**125 000**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kreditnota fra Oslo kommune	242 676
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**242 676**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE.

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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: Y7Q4I-5CB8L-6VYDJ-0G4QZ-GXQO2-8017U

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-05 14:54:07 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y7Q4I-5CB8L-6VYDJ-0G4QZ-GXQO2-8017U

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.25
Selskapsnummer: 2460 **Selskapsnavn:** HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mia Gabrielsen (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tone Tellevik Dahl og Møteleder er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Opprettelse av vedlikeholdsfond

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For opprettelse av vedlikeholdsfond

☐ Mot opprettelse av vedlikeholdsfond

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det opprettes et vedlikeholdsfond. Styret bes vurdere hvor mye som skal betales inn fra den enkelte seksjonseier de første fem årene. Styret best også lage en oversikt over antatte vedlikeholdsoppgaver og behov for de neste ti årene. Forslag til kostnader og plan legges frem til vedtak på et eget møte.

☐ Styret foreslår i stedet å opprette en NIBOR90 konto i OBOS Banken for å sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette gir oss muligheten til å spare uten å pålegge beboerne økte kostnader på nåværende tidspunkt, og det overføres i 2025 kr 200.000,- fra boligsameiets egenkapital.

Sak 7 Fysiske møter

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For fysiske møter

☐ Mot fysiske møter

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Minst et møte som arrangeres av sameiet avholdes fysisk. Fortrinnsvis bør dette være generalforsamlingen.

☐ Styret mener at organisering av årlige dugnader vil bidra til å innfri ønsket om å legge til rette for at naboene blir bedre kjent med hverandre. Dugnader gir en god mulighet for sosialt samvær og er et naturlig forum for å bli kjent på, da det gir rom for samtaler og interaksjon på en annen måte enn et formelt årsmøte. Videre har det vist seg at digitale årsmøter gir et betydelig høyere engasjement, i form av avlagte stemmer og deltakelse, enn hva som er tilfellet ved fysiske møter. Styret anser derfor det digitale formatet som det mest effektive for å sikre bredest mulig engasjement fra beboerne. Styret oppfordrer alle seksjonseierne til å delta på fysiske sosiale aktiviteter, som dugnader, for å ivareta fellesskapet og den personlige kontakten mellom naboene.

Sak 8 Opprettelse av valgkomite

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For opprettelse av valgkomite

☐ Mot opprettelse av valgkomite

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Det skal alltid velges en valgkomité på geberalforsamlingen. Den skal bestå av minimum to personer- hvor fortrinnsvis en har sittet i styret tidligere. På årets generalforsamling oppnevner 1. sett inn navn 2. sett inn navn

☐ Styret ser ikke behovet for valgkomite. Ved utsendelse av varsel om årsmøtedato og frist innkomne saker fra Vibbo, får alle beboerne mulighet for å melde seg selv eller foreslå andre kandidater til styreverv.

Sak 9 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Eirik Trengereid
- ☐ Kenan Santic

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Natalja Sirjacenko
- ☐ Tone Tellevik Dahl

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HANS NORDAHLS GATE 18-20 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 926771388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mai kl. 09:00 til 26. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Mia Gabrielsen (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tone Tellevik Dahl og Møteleder er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100.000,-.

Styrets innstilling
Styret foreslår honorar til styret satt uendret til kr 100.000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100.000,-.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Opprettelse av vedlikeholdsfond

Fremmet av: Tone Tellevik Dahl

Selv om byggene våre er relativt nye, så sliter enhver som bor her på infrastrukturen. De fleste forvaltere anbefaler ikke at man oppretter en slik opparbeiding før det er gått ca 8-10 år. Dette er ikke særlig klokt, rent forvaltningsmessig og det skaper en ubalanse i byrdefordelingen ut fra hvem som har bidratt til slitasje gjennom bruk. Et slikt fond trenger ikke øke felleskost mye i tidligere år, men å starte flere år før de store kostnadene kommer vil redusere behovet for store lån og påslag på felleskost når de kommer. Å starte nå, sikrer en større rettferdighet i hvem som betaler for vedlikeholdsbehovet, ettersom alle beboere har bidratt noe, den tiden de bor her.

Styrets innstilling
Styret foreslår i stedet å opprette en NIBOR90 konto i OBOS Banken for å sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette gir oss muligheten til å spare uten å pålegge beboerne økte kostnader på nåværende tidspunkt, og det overføres i 2025 kr 200.000,- fra boligsameiets egenkapital.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **21**
Antall stemmer mot saken: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Det opprettes et vedlikeholdsfond. Styret bes vurdere hvor mye som skal betales inn fra den enkelte seksjonseier de første fem årene. Styret best også lage en oversikt over antatte vedlikeholdsoppgaver og behov for de neste ti årene. Forslag til kostnader og plan legges frem til vedtak på et eget møte.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret foreslår i stedet å opprette en NIBOR90 konto i OBOS Banken for å sette av midler til fremtidige vedlikeholdsbehov. Dette gir oss muligheten til å spare uten å pålegge beboerne økte kostnader på nåværende tidspunkt, og det overføres i 2025 kr 200.000,- fra boligsameiets egenkapital.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **18**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fysiske møter

Fremmet av: Tone Tellevik Dahl

I er sameie som vårt er det ikke lett å vite hvem som er ens naboer og hvem som er ens tillitsvalgte. Styret har navn og telefonnummer, men vi vet ikke i hvilken blokk og etasje de bor. Det kunne være nyttig informasjon. Videre så anbefaler direktoratet for sikkerhet at man har ordninger og aktiviteter som legger tilrette for at naboer blir kjent og har møteplasser hvor en fysisk kan møtes. Etter pandemien er det blitt lett å ta det meste digitalt, men det fremmer hverken det sosiale i sameiet eller gir noe bidrag rent beredskapsmessig. Derfor bør styret sørge for at minst et sameiemøte, avholdes fysisk i året.

Styrets innstilling
Styret mener at organisering av årlige dugnader vil bidra til å innfri ønsket om å legge til rette for at naboene blir bedre kjent med hverandre. Dugnader gir en god mulighet for sosialt samvær og er et naturlig forum for å bli kjent på, da det gir rom for samtaler og interaksjon på en annen måte enn et formelt årsmøte.

Videre har det vist seg at digitale årsmøter gir et betydelig høyere engasjement, i form av avlagte stemmer og deltakelse, enn hva som er tilfellet ved fysiske møter. Styret anser derfor det digitale formatet som det mest effektive for å sikre bredest mulig engasjement fra beboerne.

Styret oppfordrer alle seksjonseierne til å delta på fysiske sosiale aktiviteter, som dugnader, for å ivareta fellesskapet og den personlige kontakten mellom naboene.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **13**
Antall stemmer mot saken: **11**
Antall blanke stemmer: **1**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Minst et møte som arrangeres av sameiet avholdes fysisk. Fortrinnsvis bør dette være generalforsamlingen.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret mener at organisering av årlige dugnader vil bidra til å innfri ønsket om å legge til rette for at naboene blir bedre kjent med hverandre. Dugnader gir en god mulighet for sosialt samvær og er et naturlig forum for å bli kjent på, da det gir rom for samtaler og interaksjon på en annen måte enn et formelt årsmøte. Videre har det vist seg at digitale årsmøter gir et betydelig høyere engasjement, i form av avlagte stemmer og deltakelse, enn hva som er tilfellet ved fysiske møter. Styret anser derfor det digitale formatet som det mest effektive for å sikre bredest mulig engasjement fra beboerne. Styret oppfordrer alle seksjonseierne til å delta på fysiske sosiale aktiviteter, som dugnader, for å ivareta fellesskapet og den personlige kontakten mellom naboene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **6**
Antall stemmer for vedtak 2: **17**
Antall blanke stemmer: **1**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Opprettelse av valgkomite

Fremmet av: Tone Tellevik Dahl

Det bør vedtas en valgkomité på generalforsamlingen som har i oppgave å fremme forslag til styre, og eventuelt andre organer GF skal oppnevne personer til. Man ka fint ha en valgkomité uten at det står i vedtektene. Generalforsamlingen er suveren til å beslutte dette. Minst en av de utgående styremedlemmene bør sitte i valgkomiteen. Dette trenger ikke være et krav, men det er en kjensgjerning at man gjerne kjenner flere beboere etter en tid i styret, en en vanlig beboer. Nåværende styre bes foreslå kandidater til dette til kommende GF. Hvis styret ikke har to navn, vil man gjennom innkalling til GF kunne oppfordre kandidater til å melde seg.

Styrets innstilling
Dersom forslagsstiller ønsker å innføre en valgkomité i vedtektene, kreves det 2/3 flertall på årsmøtet. Forslagsstiller må i så fall fremme en vedtektsendring. Det kan ikke pålegges et tidligere styremedlem å stille i valgkomitéen. Foreløpig er det kun 1 kandidat som har meldt seg, hvor kravet er 2. Styret har forsøkt å rekruttere uten hell. Formelt sett fylles ikke kravene til valgkomité.

Styret ser ikke behovet for valgkomite. Ved utsendelse av varsel om årsmøtedato og frist innkomne saker fra Vibbo, får alle beboerne mulighet for å melde seg selv eller foreslå andre kandidater til styrepostene.

Avstemning i saken:

✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **5**
Antall stemmer mot saken: **18**
Antall blanke stemmer: **2**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Det skal alltid velges en valgkomité på geberalforsamlingen. Den skal bestå av minimum to personer hvor fortrinnsvis en har sittet i styret tidligere. På årets generalforsamling oppnevner 1. sett inn navn 2. sett inn navn
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret ser ikke behovet for valgkomite. Ved utsendelse av varsel om årsmøtedato og frist innkomne saker fra Vibbo, får alle beboerne mulighet for å melde seg selv eller foreslå andre kandidater til styreverv.

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **16**
Antall blanke stemmer: **2**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. 2 styremedlemmer og 1 varamedlem

2 styremedlemmer står for gjenvalg til 2 års periode.

1 varamedlem skal velges.

Styremedlem Eirik Trengereid og Kenan Santic står for gjenvalg for 2 års periode.

I tillegg har vi 2 kandidater til varamedlem for 1 års periode.

Varamedlem stiller i styremøter om styremedlemmer ikke kan stille, eller slutter.

Varamedlem stiller også som protokoll vitne på årsmøter og ekstraordinære generalforsamlinger.

Innstilling
Styret ønsker gjenvalg av styremedlem Eirik Trengereid og Kenan Santic for 2 år. De gjør en god jobb, er engasjerte og en god ressurs for boligsameiet.

Styret er ikke pålagt å ha varamedlem, men det er en fordel å ha varamedlem som kan stille som protokoll vitne og som kan overta for styremedlem ved fravær eller om styremedlem må slutte i perioden.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kenan Santic (23 stemmer)
Eirik Trengereid (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kenan Santic
Eirik Trengereid

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tone Tellevik Dahl (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tone Tellevik Dahl
Natalja Sirjacenko

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie
11. juni 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 Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **11 juni 2025**
Tidspunkt: **kl 1800**
Sted: **Haraldsheim**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **WIFI-ANLEGG I GARASJEN, se vedlegg**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo 26. mai 2025
Styret

Vedlegg: sak 4

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tom Nyquist
Styremedlem	Bjørn Stenholen

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp8

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

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF, Polisenummer: SP4856740

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og behandlet 41 saker

Serviceavtaler teknisk anlegg

Oppfølging av serviceavtaler av tekniske anlegg brannvarsling, sprinkleranlegg og slukkeanlegg elbillading.

Garasjevask

I samarbeid med P6, P7 og P7 bestilt og gjennomført vask av garasjene

Lekkasjer

Fulgt opp reklamasjoner på lekkasjer fra etasje u1 til etasje U2

Garasjeport

Fulgt opp reklamasjon på garasjeporten

Elbilladere

Etterbestilt elbilladere

Budsjett

Utarbeidet budsjett for 2025.

Ny forretningsfører

Forberedt og vært med på møter

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie

Orgnr: 924 611 081

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**221 542**	**101 106**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	109 610	120 436
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**109 610**	**120 436**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**331 152**	**221 542**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	450 910	267 446
Kortsiktig gjeld	119 757	45 904
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**331 152**	**221 542**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	526 200	489 624	524 700	524 700
Annen driftsrelatert inntekt		0	0	180 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**526 200**	**489 624**	**704 700**	**524 700**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	4	50 000	50 000	50 000	50 000
Forsikring		68 029	70 577	67 000	72 000
Forretningsførsel	5	76 438	71 843	82 000	53 000
Energi/fyring		80 439	74 077	125 000	110 000
Vedlikehold	6	55 998	92 408	287 500	159 000
Andre driftskostnader	7	37 778	4 462	5 000	5 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**419 445**	**370 417**	**623 500**	**456 000**
DRIFTSRESULTAT		**106 755**	**119 207**	**81 200**	**68 700**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		2 855	1 229	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-2 855**	**-1 229**	**0**	**0**
Resultat		**109 610**	**120 436**	**81 200**	**68 700**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	109 610	120 436		
SUM DISPONERING		**109 610**	**120 436**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-19 828	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	93 973	0
Andre kortsiktige fordringer		0	-38 438
Bankinnskudd		376 765	305 884
SUM OMLØPSMIDLER		**450 910**	**267 446**
SUM EIENDELER		**450 910**	**267 446**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	331 152	221 542
SUM EGENKAPITAL		**331 152**	**221 542**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		109 535	105 700
Annen påløpt kostnad		10 222	0
Annen kortsiktig gjeld		0	-59 796
SUM KORTSIKTIG GJELD		**119 757**	**45 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**450 910**	**267 446**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets 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	524 700
Garasjer	1 500
Sum innkrevde felleskostnader	**526 200**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Obos 01.12.2024 - 31.12.2024	76 438
Forretningsførsel fra Solibo 31.12.2024 - 01.12.2024	0
Sum forretningsførsel	**76 438**

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold brannsikring	22 257
Vedlikehold parkering/garasje	33 741
Sum vedlikehold	**55 998**

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Infrastruktur elbil-lading	33 500
Konsulenthonorar	364
Annen kontorkostnad	1 566
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 223
Annen kostnad	126
Sum andre driftskostnader	**37 778**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	221 542
Overført til/fra egenkapital	109 610
Opptjent egenkapital 31.12	**331 152**

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	73 556
Andre forskuddsbetalte kostnader	20 417
Sum forskuddsbetalte kostnader	**93 973**

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 50.000.

WIFI-ANLEGG I GARASJEN

Styret fremmer en sak om wifi-anlegg i garasjen:

Styret har mottatt flere henvendelser om dette. Det gjelder spesielt for etasje U2.

Det er innhentet pristilbud fra vår leverandør Akershus Elektro AS.

Kostnaden beløper seg på totalt kr. 92.500,- inkl. mva. for etablering i etasjene U1 og U2.

Dette forutsetter at Movel godkjenner at dagens aksess-punkter i etasje U2 benyttes.

Hvis ikke øker kostnaden til totalt kr. 112.500,-.

P8 har meget god økonomi og styret anbefaler et positivt vedtak på årsmøtet.

Se også tilbud og design av nettverk, egne vedlegg

VALG AV TILLITSVALGTE

Styret ønsker gjenvalg

Styreleder: Tom Nyquist

Styremedlem: Bjørn Stenholen

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 _____

Emne: Vs: Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8 - Wifi/internett i garasjen
Dato: fredag 9. mai 2025 kl. 13:19:41 sentraleuropeisk sommertid
Fra: Sigurd Ekre
Til: Tom Nyquist
Vedlegg: image001.png, image002.png, image003.png, Outlook-nb2bawvg.png, Outlook-1k5qwwl3.png, Outlook-2e0enkez.png, AkershusElektro komplett.pdf

Hei Tom
Har hørt med leverandør og det er relativt liten endring i pris, så vi kan igjen holde prisen i 60 dager fra dd på pris i mail under (12. april 2024 14:52).

Mvh
Sigurd Ekre
Elektroingeniør
Akershus Elektro AS
Besøksadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO
Postadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO, Norge
Telefon: 40005279
Mobil: 90988089
sigurd@akershus-elektro.no
www.akershus-elektro.no

Fra: Sigurd Ekre
Sendt: fredag, 12. april 2024 14:52
Til: Tom Nyquist
Emne: SV: Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8 - Wifi/internett i garasjen

Hei Tom
Beklager at jeg ikke har kommet med en løsning på denne før nå.

Vedlagt er 2stk rapporter som viser hvordan et eventuelt Wifi anlegg i garasjen deres bør være for en ok dekning på alle plasser.

P8U1 har i dag kun kablet løsning til elbil-ladere.
For å få til en løsning der, må vi gjøre følgende:

- Sette inn 1stk 24 port panel for å utvide antall utganger på dataskapet (brukes også til utvidelse av ladeanlegget).
- Sette inn 1stk ny 24port switch i dataskapet. (brukes også til utvidelse av ladeanlegget).
- Strekke kabel og montere 5stk datapunkt og wifi-aksespunkter i garasjetaket.
- Programmering og oppsett av «beboer/gjestenett»

Pris for P8U1 vil være **Kr 48000.-eks.mva (Kr 60000,-)**

P8U2 har i dag kun wifi løsning til elbil-ladere.
For å få til en løsning der, må vi gjøre følgende:

- Montering av et lite dataskap i tavlerom
- Sette inn 1stk 8port panel for å utvide antall utganger fra dataskapet.
- Sette inn 1stk ny 8port switch i dataskapet.
- Strekke kabel og montere 2stk datapunkt og wifi-aksespunkter i garasjetaket.
- Programmering og oppsett av «beboer/gjestenett»

Pris for P8U2 vil være **Kr 26000.-eks.mva (Kr 32500,-)**

Hvis Movel ikke ønsker at dagens wifi-aksess punkter i U2 brukes til «beboer/gjestenett», vil det settes opp likt antall aksess-punkter (5stk) som i U1.
Pris for P8U2 vil da koste **Kr 42000,-eks.mva (Kr 52500,-)**

Priser er gyldig i 60 dager

Litt usikker på om dette løser utfordringen til kontakt med bilene, da jeg antar at de fleste kontaktes over mobilnett.
Bileierne bør sjekke om bilen også kan kontaktes over wifi.

Kan være at dere også kan få økt mobildekning og det løser utfordringen deres.
Sjekk med disse: Spesialist på innendørs mobildekning - Dekningspatruljen AS

Mvh
Sigurd Ekre
Elektroingeniør
Akershus Elektro AS
Besøksadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO
Postadresse: Verkseier Furulundsvei 16 H, 0668 OSLO, Norge
Telefon: 40005279
Mobil: 90988089
sigurd@akershus-elektro.no
www.akershus-elektro.no

Fra: Tom Nyquist <tom.nyquist@outlook.com>
Sendt: mandag 22. januar 2024 12:13
Til: Sigurd Ekre <sigurd@akershus-elektro.no>
Emne: Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8 - Wifi/internett i garasjen

Hei Sigurd!

Viser til tidligere samtale vedrørende wifi/internett i garasjen.
Det er flere som ikke får «kontakt» med bilen sin når den står i garasjen.
Antar det gjelder etasje U2.

Har fått sett noe på det?
Hva er mulig å få til og pris pr. etasje?

Med vennlig hilsen

Tom Nyquist
Styreleder
Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8

Mob. 934 96 373

Wireless Network Design Proposal

Akershus Elektro

Prepared for

AkershusElektro

Prepared by

EnGenius

Location

Report Date

April 12, 2024

Report Description

The following report is a network layout plan generated using the EnGenius ezWIFI Planner. This tool analyzes your floor plan's dimensions and features to determine an optimized placement of access points for signal strength and range. This report can be conveniently adjusted and recreated to take ongoing plan modifications into account.

The design proposal presented in this document is based upon the functional requirements and constraints specified by the customer above, in terms of how the network shall be used and the physical environment in which the network shall operate. EnGenius® bears no responsibility for verifying the accuracy or completeness of these specifications. Additionally, this design is based on the assumption that there shall be no significant sources of external radio frequency (RF) interference on the 2.4 GHz or 5 GHz unlicensed bands from co-located and/or neighboring systems, either owned and operated by the customer or third parties.
If there are substantial deviations to the requirements or constraints as specified, or if substantial RF interference is present in the deployed environment, then the design provided by EnGenius® may not be appropriate or applicable.

Table of Contents

Executive Summary **1**

Overview 1

Floor Plan Overview 2

Floor Plan: Grefsen garasje **3**

Environment Setting 3

AP Locations 4

AP List 5

Signal Coverage 6

Floor Plan: Grefsen PU2 ..... **7**

Environment Setting 7

AP Locations 8

AP List 9

Signal Coverage 10

Executive Summary

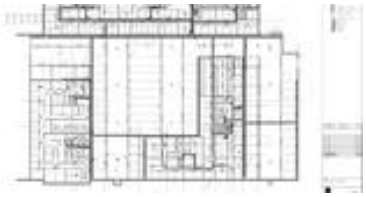
Overview

The ezWIFI Planner simplifies the process of mapping out your network layout. By uploading a copy of your floor plan, and using the online interface to add additional floor plan feature information, the tool intelligently generates an optimized placement plan and visualization of your access points. This layout proposal can be easily modified and re-generated to get a network plan most suited to your needs.

Floor Plan Overview

Below is the summarized layout of network infrastructure and expected coverage areas for one or more floor plans. Includes original uploaded floor plan image, proposed coverage area, and number of access points required. (Table 1)

Table 1: FLOOR PLAN OVERVIEW

	Name	Floor Plan	Coverage Area	APs
1	Grefsen garasje		100558.0 m^2	5
2	Grefsen PU2		11204.0 m^2	5

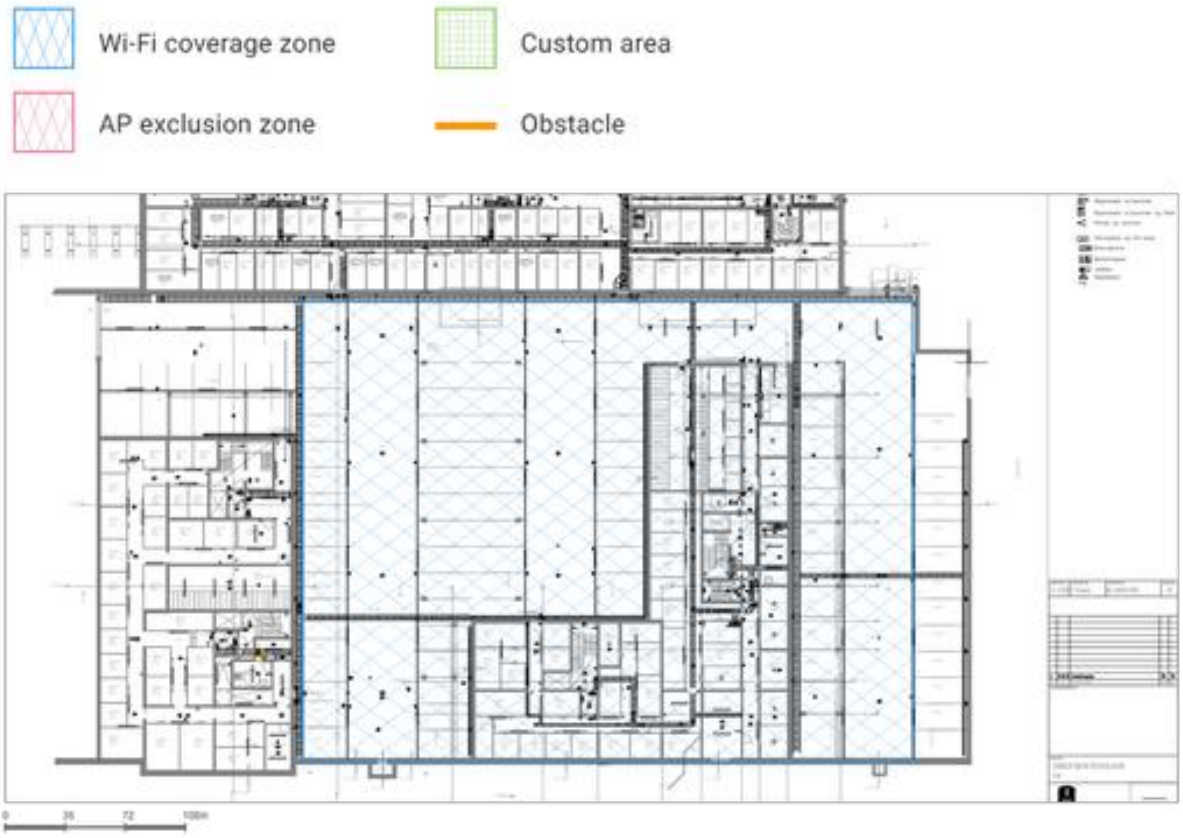
Total Floor Plan: 2
Total Indoor APs: 5
Total Outdoor APs: 5
Total APs: 10

Floor Plan: Grefsen garasje

Environment Setting

Based on your floor plańs provided features, the planner has generated a network specification. Features include: (1) Required coverage areas, (2) Coverage exclusion areas, (3) Potential obstacles to coverage (based on materials such as concrete), (4) other custom areas as indicated. You must provide this information - the more specific your floor plan, the more effective and accurate your results. You can always go back and fine tune your floor plan parameters.(Figure 1)

Figure 1: ENVIRONMENT SETTING



AP Locations

The tool auto-generates a proposed location for each of your access points, based on the number of access points required. Placements are calculated to create an optimal coverage area across your floor plan. Add additional access points for better coverage. (Figure 2)

Figure 2: AP LOCATIONS

Number of APs: 5



AP List

This list contains a comprehensive list of your network plans hardware requirements. Including access point model numbers, radio band, channel information, and location of placement.(Table 2)

Table 2: AP LIST

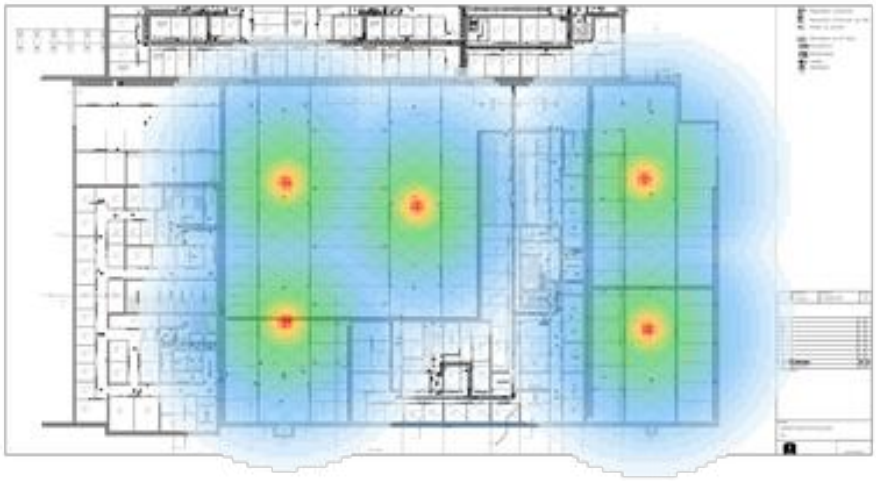
	Name	Model Name	Radio Band	Mode	Channel	Channel Size	Power	Location
1	AP-1	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
2	AP-2	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
3	AP-3	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
4	AP-4	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
5	AP-5	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
	Total APs: 5							

Signal Coverage

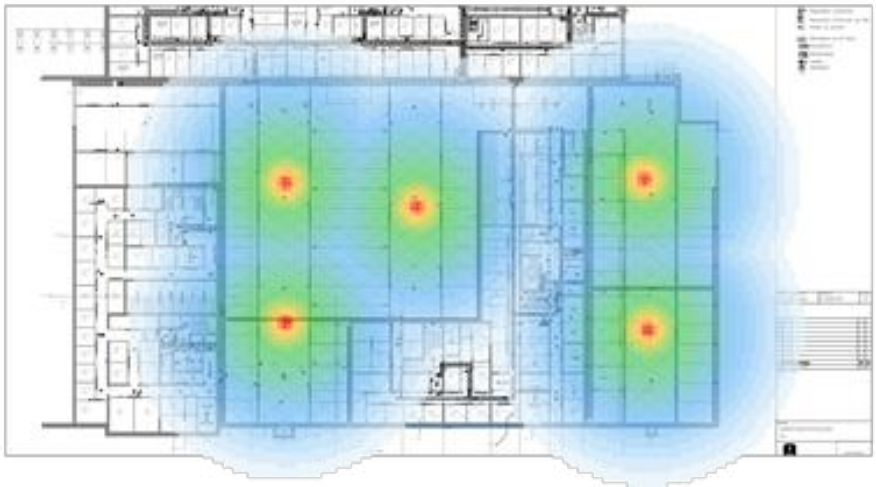
Heatmaps helps you visualize the likely signal strength and coverage areas for your floor plan, based on your projectś current constraints. Access point locations can be individually changed to generate a new heatmap and visualize other suggested layout options.(Figure 3)

Figure 3: SIGNAL COVERAGE

2.4G



5G



Floor Plan: Grefsen PU2

Environment Setting

Based on your floor plańs provided features, the planner has generated a network specification. Features include: (1) Required coverage areas, (2) Coverage exclusion areas, (3) Potential obstacles to coverage (based on materials such as concrete), (4) other custom areas as indicated. You must provide this information - the more specific your floor plan, the more effective and accurate your results. You can always go back and fine tune your floor plan parameters.(Figure 4)

Figure 4: ENVIRONMENT SETTING



AP Locations

The tool auto-generates a proposed location for each of your access points, based on the number of access points required. Placements are calculated to create an optimal coverage area across your floor plan. Add additional access points for better coverage. (Figure 5)

Figure 5: AP LOCATIONS

Number of APs: 5



AP List

This list contains a comprehensive list of your network plans hardware requirements. Including access point model numbers, radio band, channel information, and location of placement.(Table 3)

Table 3: AP LIST

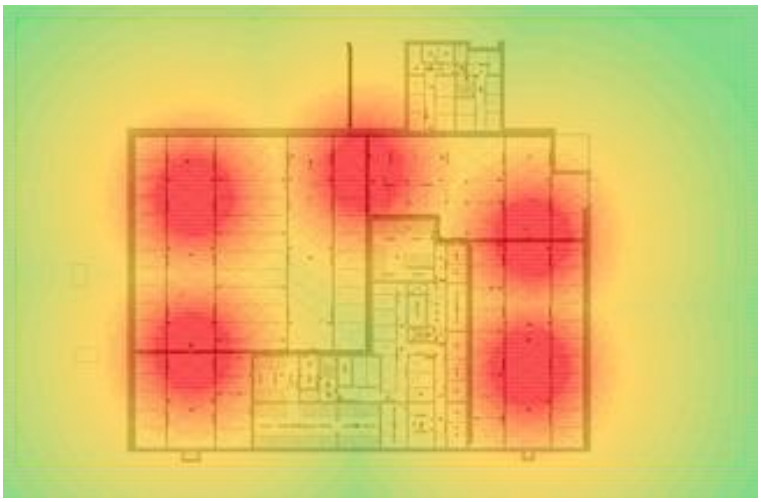
	Name	Model Name	Radio Band	Mode	Channel	Channel Size	Power	Location
1	AP-1	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
2	AP-2	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
3	AP-3	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
4	AP-4	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
5	AP-5	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
	Total APs: 5							

Signal Coverage

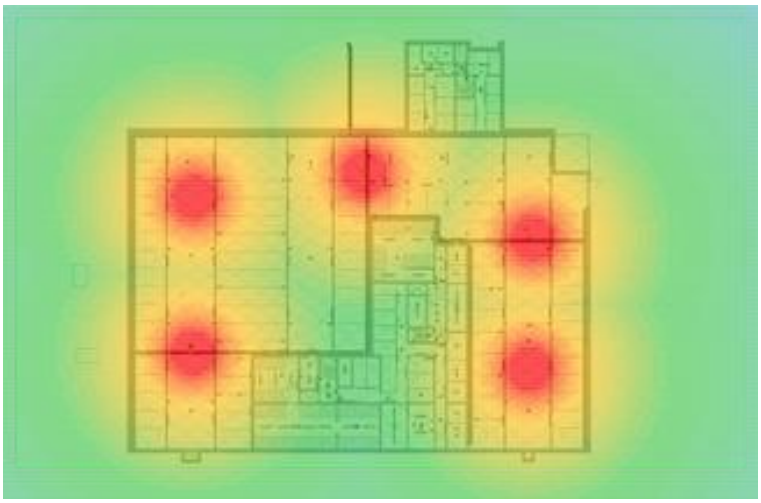
Heatmaps helps you visualize the likely signal strength and coverage areas for your floor plan, based on your projectś current constraints. Access point locations can be individually changed to generate a new heatmap and visualize other suggested layout options.(Figure 6)

Figure 6: SIGNAL COVERAGE

2.4G



5G



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

Haraldsheim 11. juni 2025 kl 18.00

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 Hildegunn Ytterli valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 plasser var representert, 7 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 109.610,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 50.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. WIFI-anlegg i garasjen

Det ble vedtatt å akseptere tilbudet fra Akershus Elektro AS og styret fikk fullmakt til å inngå avtale.

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Tom Nyquist	På valg: 2027
Styremedlem:	Bjørn Stenholen	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.25.

Oslo 11.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Hildegunn Ytterli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

12-06-2025 08:32:54 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

HILDEGUNN YTTERLI Norge

Signert med Norsk BankID

13-06-2025 15:19:48 UTC

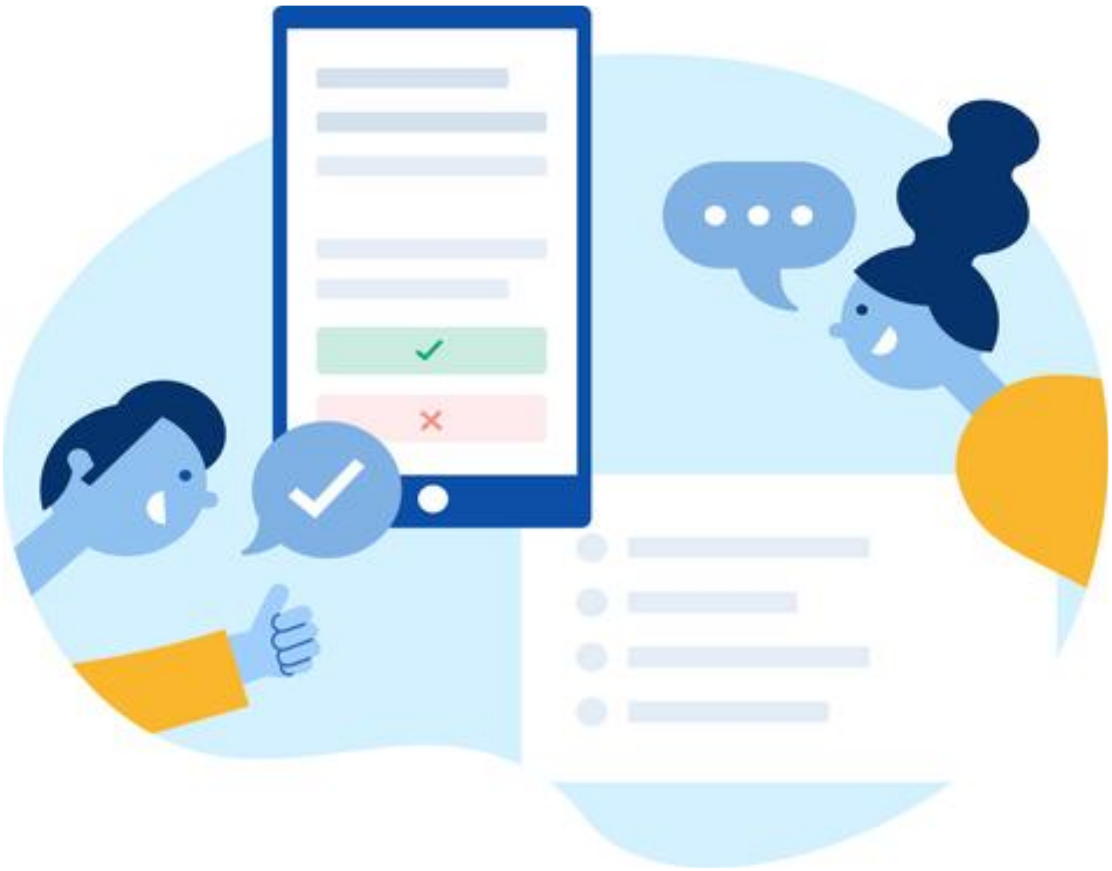
Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Hildegunn Ytterli
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1890460

Hildegunn Ytterli
hilla3@frisurf.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.90.226.191



Ekstraordinært årsmøte 2023

Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Digitalt årsmøte avholdes 21. august - 24. august 2023

Selskapsnummer: 2460

Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 18-20 SE

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. august kl. 09:00 og lukker 24. august kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/2460

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av nytt styremedlem

Med vennlig hilsen,
Styret i Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Sak 1
Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styreleder velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Mattias Lundmark er valgt.

Sak 2
Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Ann Kristin Knoph og Jaidip Singh Bajwa velges til protkollvitner.

Forslag til vedtak
Valg av Ann Kristin Knoph og Jaidip Singh Bajwa som protokollvitner godkjennes

---

Sak 3
Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av nytt styremedlem

Ny styremedlem velges frem til ordinær generalforsamling i 2024 grunnet at et styremedlem har flyttet.

Innstilling
Halvar Ensrud velges som styremedlem frem til ordinær generalforsamling i 2024.

Roller og kandidater

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

- Halvar Ensrud
  Jeg ønsker å delta i borettslagets styre for å kune være delaktig i å medvirke til å opprettholde et godt borettslag. Jeg er interessert i lære mer om hvordan et borettslag drives og ønsker derfor å stille til valg.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.08.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 24.08.23
Selskapsnummer: 2460 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 18-20 SE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Mattias Lundmark er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Valg av Ann Kristin Knoph og Jaidip Singh Bajwa som protokollvitner godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*

Sak 4 Valg av nytt styremedlem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Halvar Ensrud

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Hans Nordahls Gate 18-20 SE

Organisasjonsnummer: 926771388
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 31.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Mia Gabrielsen er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Ann-Kristin Knoph er valgt.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital..

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mattias Lundmark (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mattias Lundmark

Styremedlem ett år (1 år)

Følgende ble valgt:
Kenan Santic (20 stemmer)
Eirik Trengereid (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kenan Santic
Eirik Trengereid

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ann-Kristin Knoph (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ann-Kristin Knoph

Styremedlem to år (2 år)

Følgende ble valgt:
Halvar Ensrud (20 stemmer)
Jon Martin Nedberg (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Halvar Ensrud
Jon Martin Nedberg

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

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

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-4360

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

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

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene
For hver boligenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende normer:
- Minimum 30 % av boligenhetens bruksareal BRA.
- Minst 75 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

§ 5. Byggeområde: bolig, forretning, bevertning (felt A1, A3 - A7) / Byggeområde: bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål barnehage (felt A2)
5.1 Tillatt bruksareal
Bruksareal eller parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i BRA.
Felt A1: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 400 m² hvorav 230 m² er forbeholdt balkonger og 50 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A2: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 000 m² hvorav 800 m²
er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A3: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 905 m² hvorav 615 m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

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

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

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

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

§ 15. Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Støy og vibrasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

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

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

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204891
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	22.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 18
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-79/144

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: 204891

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

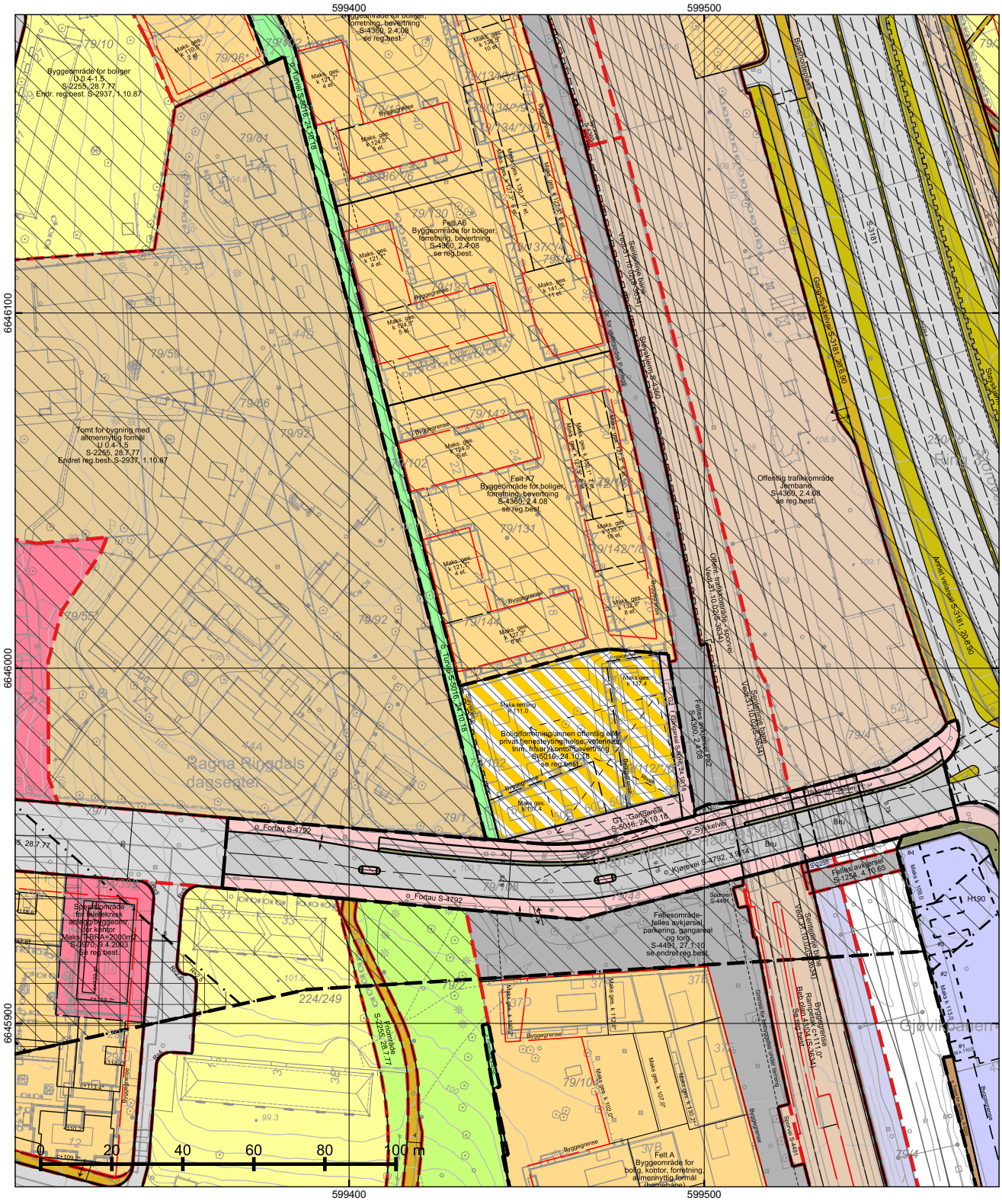
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151106/ 86524192
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/144

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151106/ 86524192
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/144

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

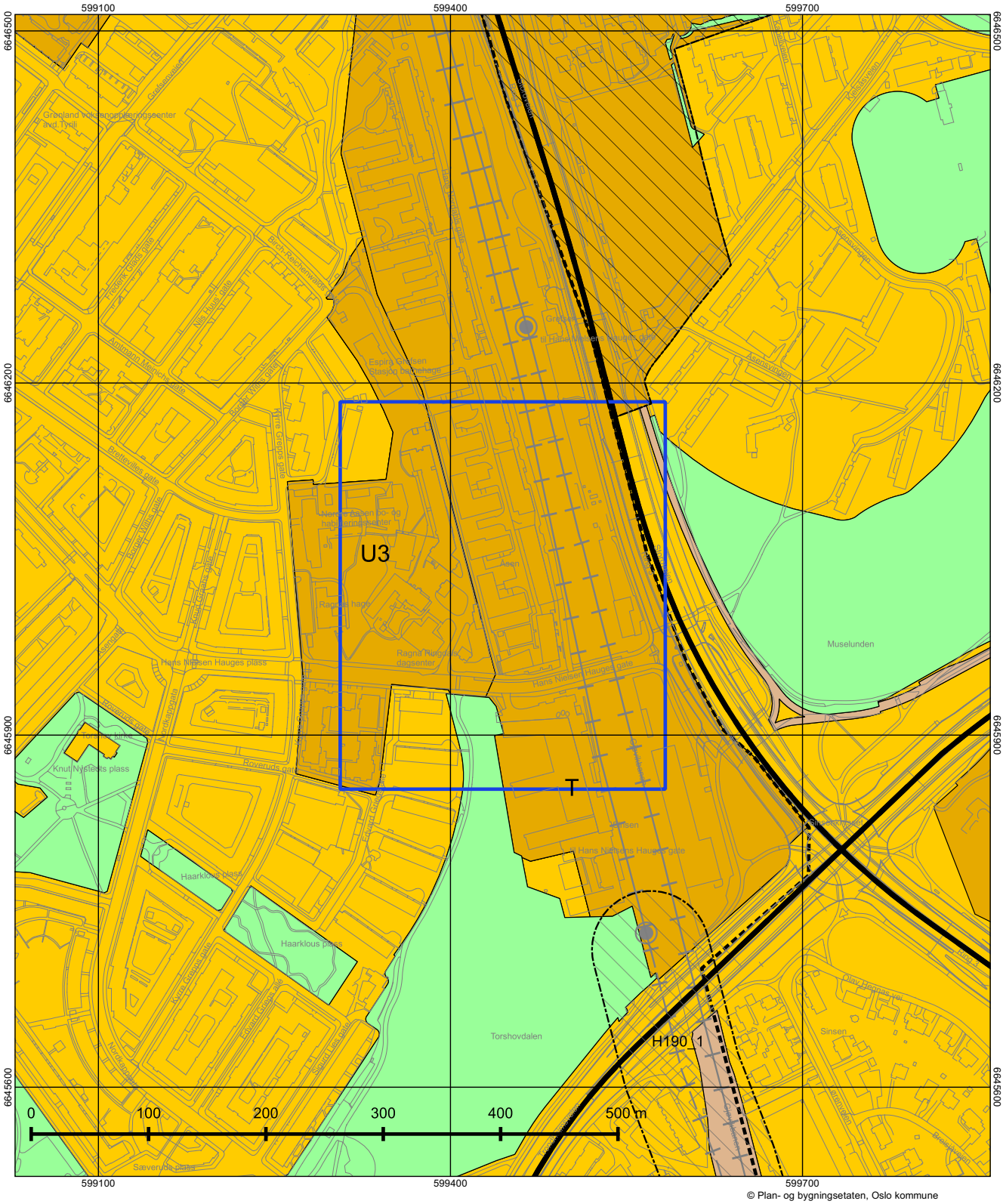
PlottID/Best.nr: 151106/ 86524192
Deres ref.:
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 18
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/144

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




599100
599400
599700
6646500
6646200
6645900
6645600
U3
T
H190_1
Museløkka
Museløkka
Museløkka

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NORDAHLS GATE 18

Dato: 19.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86524192
1876

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 144

Vi viser til bestilling av 20251219 for HANS NORDAHLS GATE 18.

GNR. 79 BNR. 144

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 08.07.2020.

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

947.4 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 11 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


79/92
599400
599450
599500
6646050
6646000
79/102
22
24
Åsen
79/144/*11
79/131
20
18
79/144
79/92
79/142/*2
30
28
79/142/*8
26
79/112/*4
16
79/102
79/112/*5
14
Plan- og
Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 19.12.2025 Målestokk 1: 500

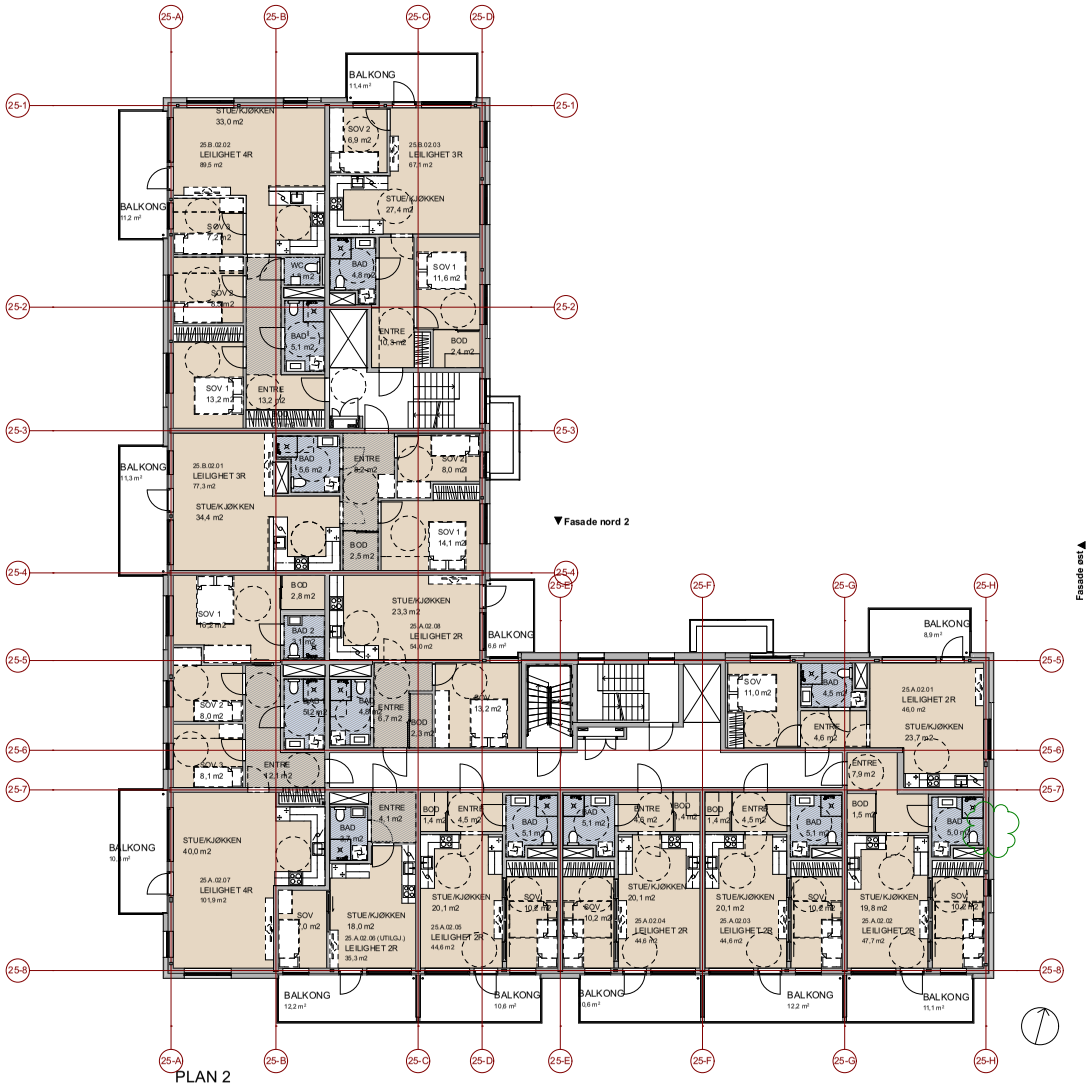
Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204891
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 3. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	22.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 18
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-79/144

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: 204891

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA



PLAN 2

Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
A	Fjernet vindu	07.01.20	SG	JG

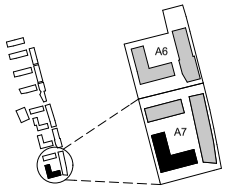
BANE NOR Eiendom

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

Grefsen Stasjon BT9 Hus 25

Plan 2-4

LOKALISERINGSFIGUR



DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
07.04.2017	1:200	SMM / KKB / AHD / SG	JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	-	A_20_25.2-4_Ra	A

Følgebrev til leveranse

Ordrenummer:	204891
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	22.12.2025
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 18
Postadresse:	0481 OSLO
Matrikkel:	0301-79/144

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: 204891

post@ferdigattest.net - 2025 © Ferdigattest DA

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.07.2021 02.07.2021
	201705937 - 79 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Linn Merete Skaare	

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

Midlertidig brukstillatelse – Hans Nordahls gate 18 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av hus 25, mottatt 02.02.2021. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeid og Plan- og bygningsetaten vurderer at vi kan gi brukstillatelse, som beskrevet under.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hus 25.

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

Gjenstående arbeider

1. Ventilasjonsarbeider: igangkjøring/innregulering av oppgang A og B: ferdig i uke 9 2021.
2. Mangler et par nødlyslamper som blir levert og montert i uke 5 2021.
3. Balkonger: innglassing gjenstår, men rekkverk og personsikkerhet er ivaretatt. Ferdigstilles senest uke 8 2021.

Resterende deler av tiltaket som det ikke her søkes midlertidig brukstillatelse for;
Hus 23: Hans Nordahls gt. 26-30. gnr./bnr.: 79/142. - midlertidig brukstillatelse mottatt 28.10.2020.
Hus 24: Hans Nordahls gt. 22-24. gnr./bnr.: 79/143. - midlertidig brukstillatelse mottatt 13.12.2019.
P8 U1: gnr./bnr.: 79/140. - midlertidig brukstillatelse mottatt 28.10.2020.

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

P8 U2: gnr./bnr.: 79/141. - søkes senere

Andre forhold

Reguleringsbestemmelsenes § 18.1 lyder som følger:

Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert.

Vilkåret er pr. dag ikke oppfylt.

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

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

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

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

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

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

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

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

Det er i vedtak av 28.10.2020 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk hus 23.

Det er i vedtak av 02.07.2021 gitt midlertidig dispensasjon fra kravet, for å ta i bruk hus 25.

Vilkår i den videre prosessen

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker.

• Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med tidligere godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1, § 18.1 og 18.6

- Gangbro i nord som var en forutsetning for brukstillatelse for brukstillatelse i rekkefølgekrav 18.1 er ikke bygget. Dette settes nå som et vilkår for ferdigattest.

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

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Linn Merete Skaare - saksbehandler
Hanne Amalie Gøytil Lund - enhetsleder
avdeling for områdeutvikling
områdeutvikling nord

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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

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

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.04.2024

Doknr: 242578 Tinglyst: 03.03.2025
STATENS KARTVERK

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

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

Den 05.04.2024 fattet jordskifteretten avsluttende regulerende vedtak med slike:

Bruksordningsregler

Bruksordningsregler for felt A1-A2:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

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

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

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

Bruksordningsregler for felt A3:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

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

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

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

Bruksordningsregler for felt A4:

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

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

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

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

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

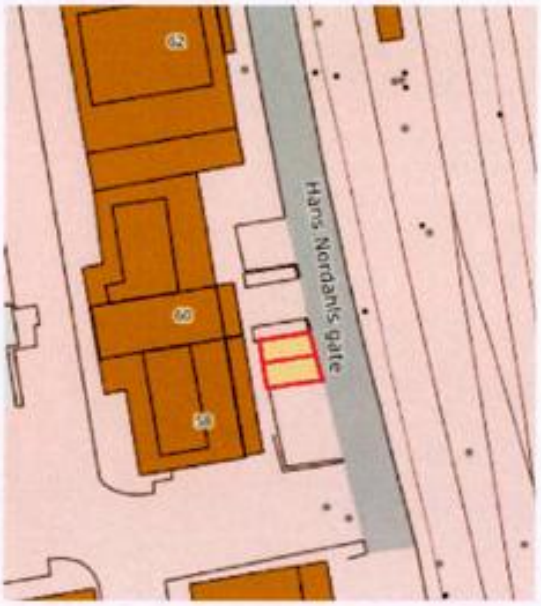
All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

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

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

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

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



4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

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

6. FJERNVARME

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

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

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

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

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

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

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

Bruksordningsregler for felt A5:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

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

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

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

3. PARKERINGSPLASS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. RETT TIL BOD

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

10. RETTSMIDLER

Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

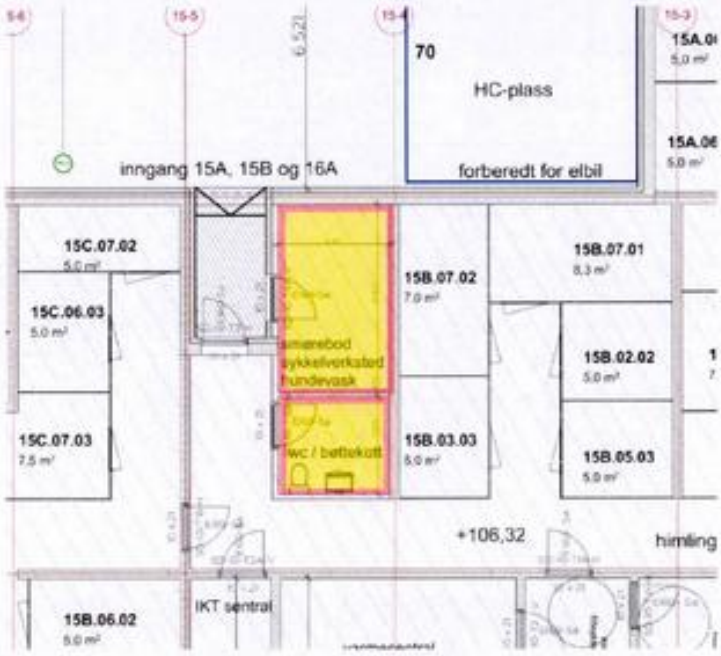
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE

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

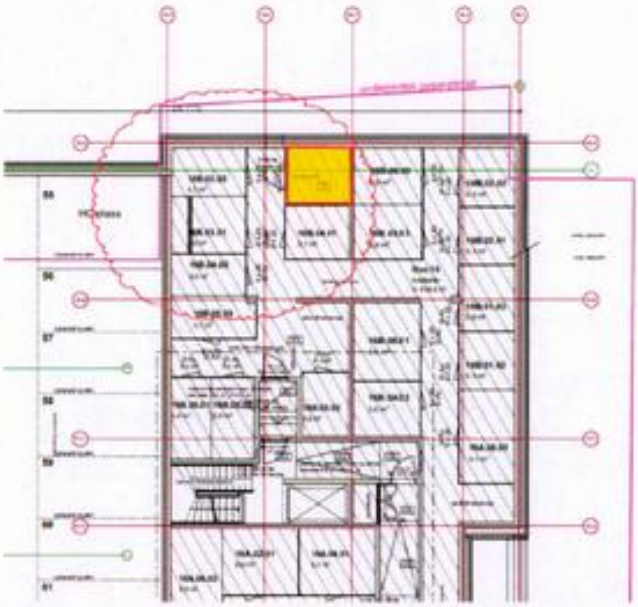
13. TINGLYSING

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

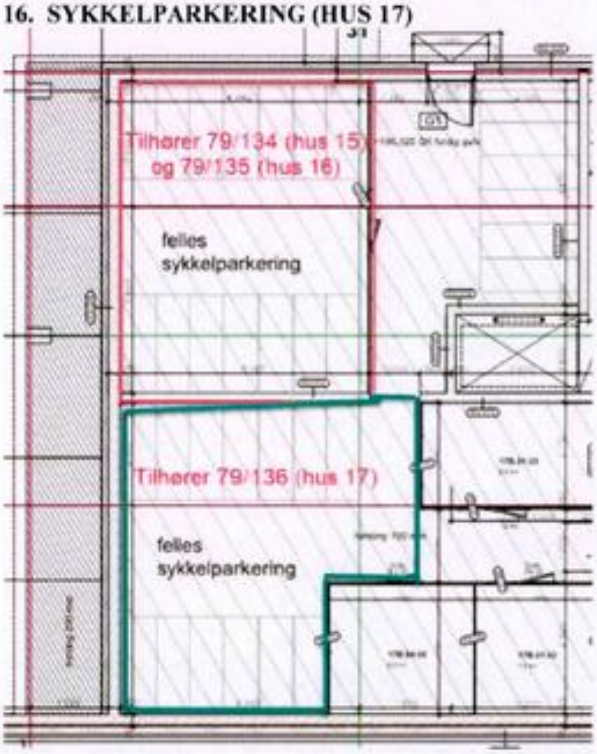
14. TEGNING AV SMØREBOD OG BØTTEKOTT (HUS 15)



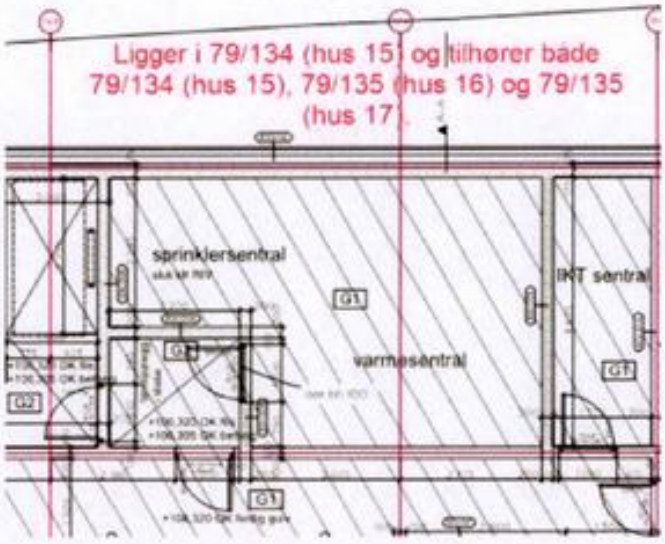
15. TEGNING TAVLEROM (HUS 16)



16. SYKKELPARKERING (HUS 17)



17. VARME- OG SPRINKLERSENTRAL (HUS 15)



Bruksordningsregler for felt A6:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

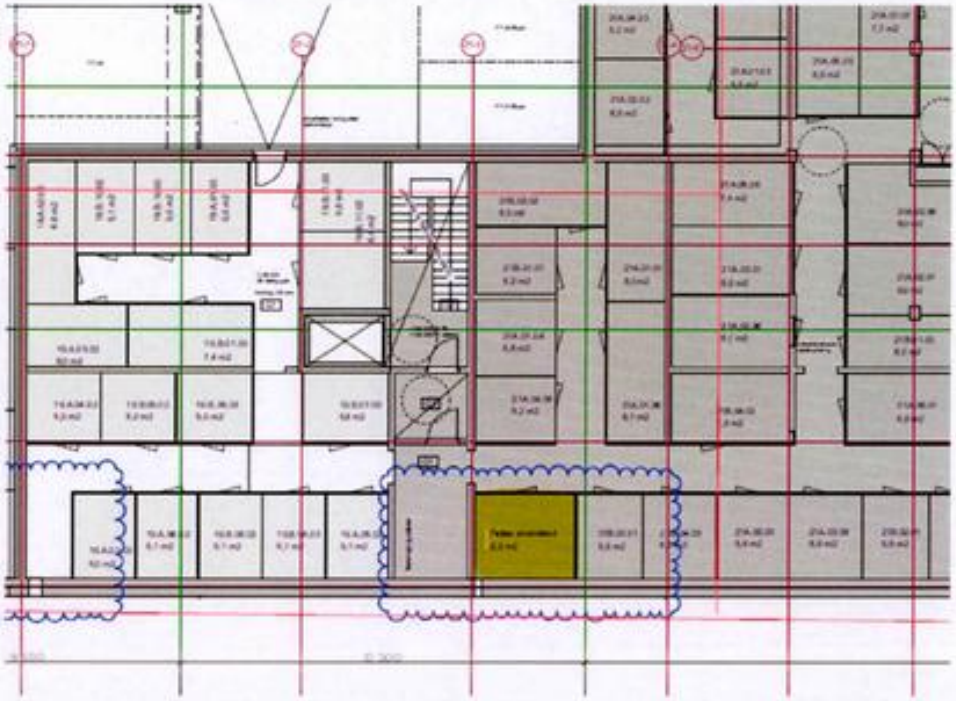
10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

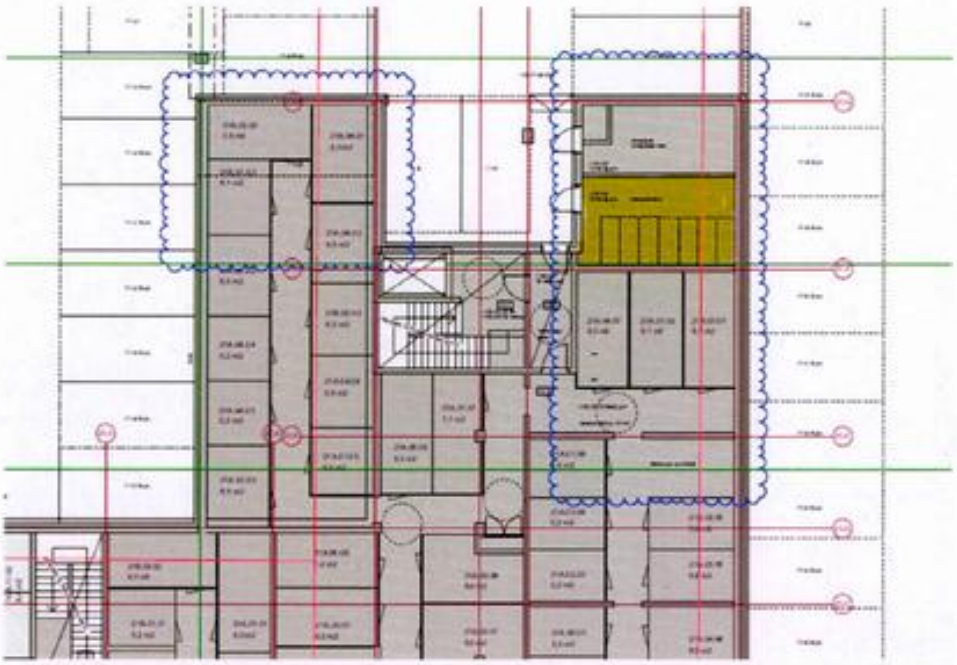
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer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

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

14. SMØREBOD (HUS 21)



15. SYKKELPARKERING (HUS 21)



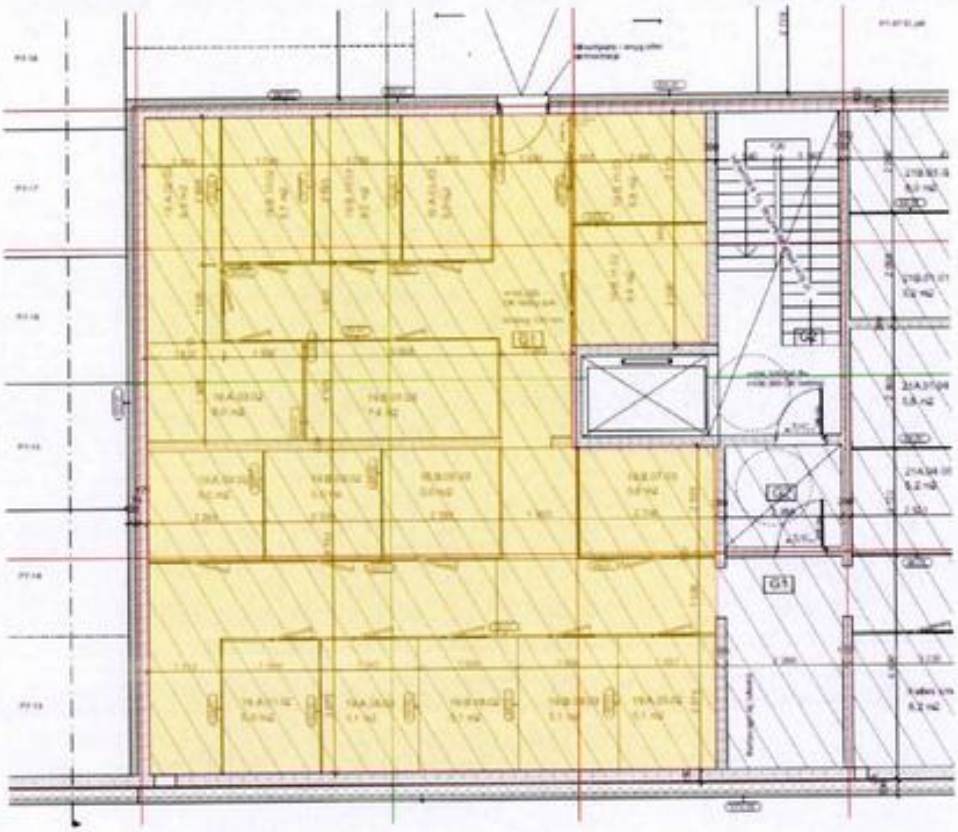
16. TAVLEROM (HUS 21)



17. VARME- OG SPRINKELSENTRAL (HUS 19)



18. BODER TILHØRENDE HUS 19 UNDER HUS 21



Bruksordningsregler for felt A7:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

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

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

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

3. PARKERINGSPLASS

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

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

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

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

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

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

Fordeling kostnader til drift og vedlikehold samt nødvendige utskiftninger:

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

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

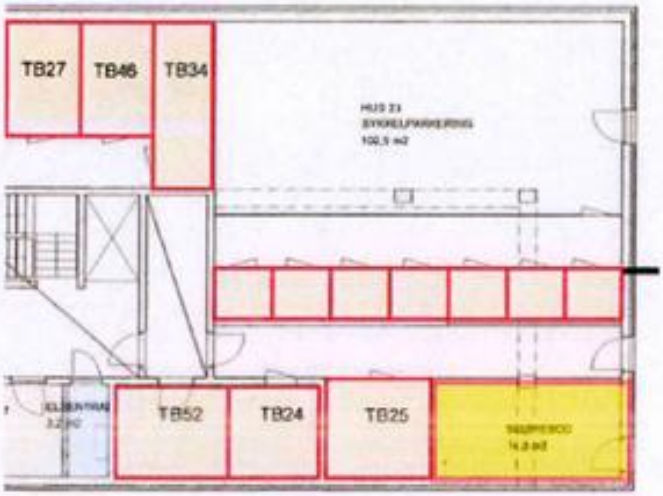
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i

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

13. TINGLYSING

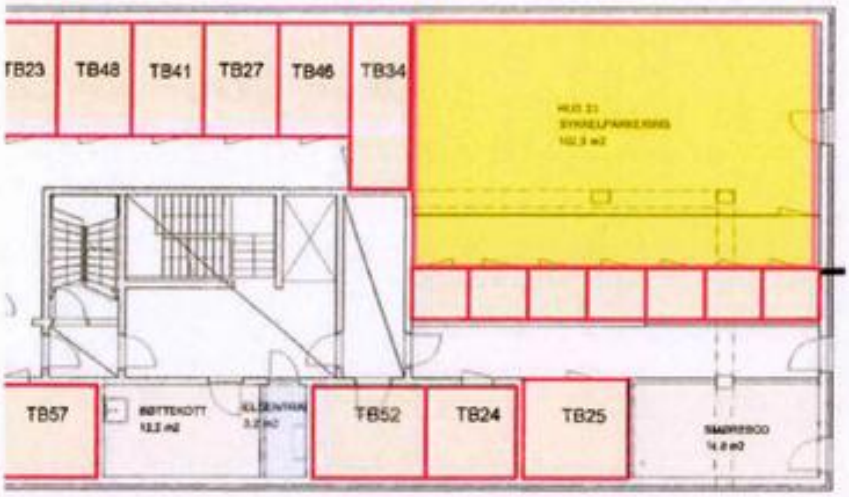
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/142 (hus 23), 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), 79/140 (P8U1), 79/141 (P8U2), 79/122 (fellestomt A5), 79/130 (fellestomt A6), 79/131 (fellesområde felt A7), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

14. SMØREBOD (HUS 25) U1



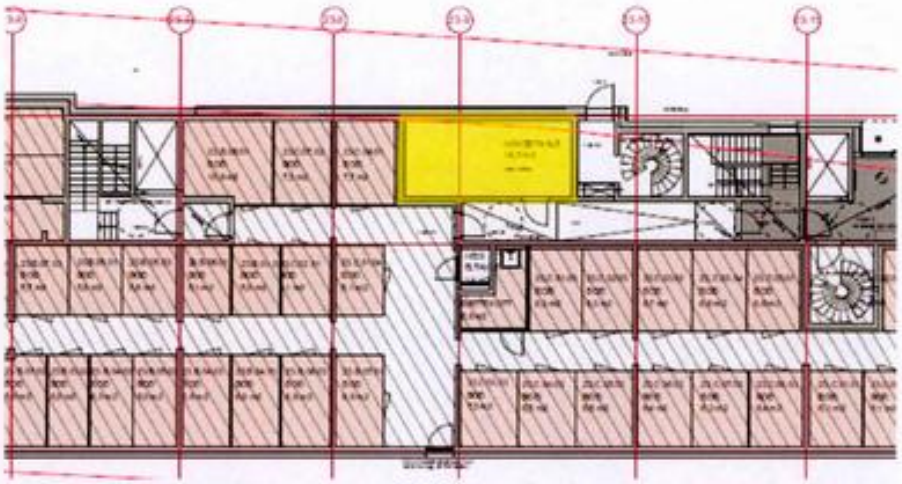
15. SYKKELPARKERING (HUS 25)

U1



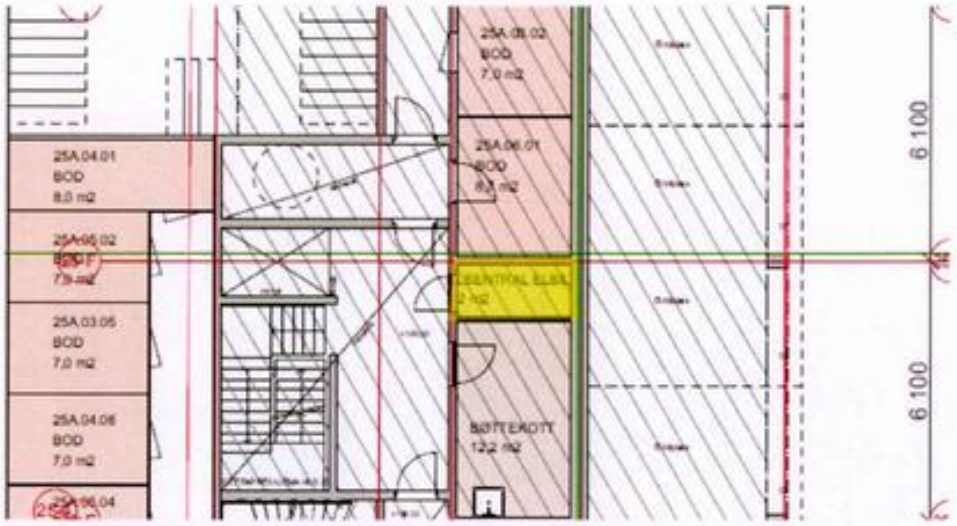
U2





16. TAVLEROM (HUS23)

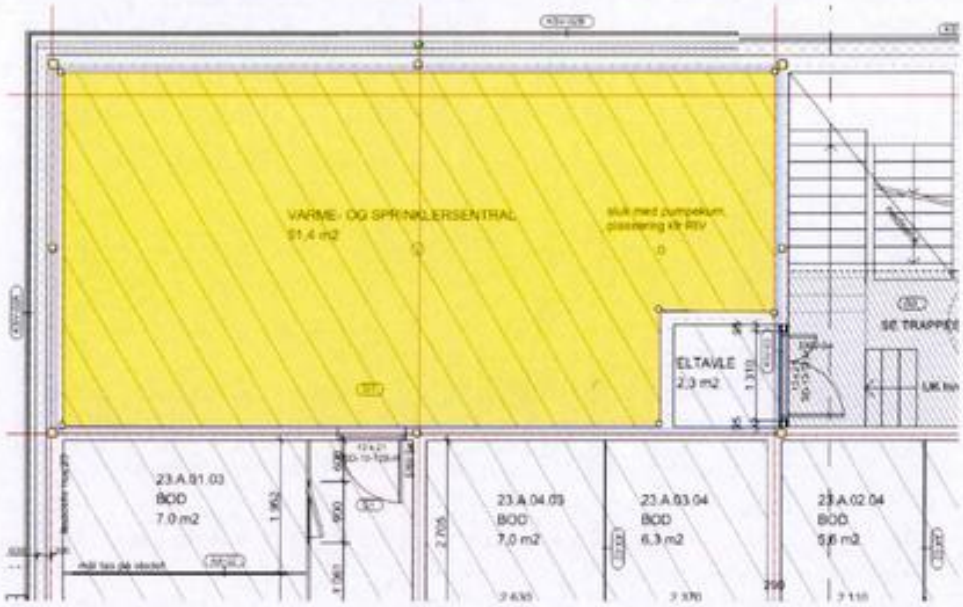
17. ELSENTRAL EL-BIL (HUS25)



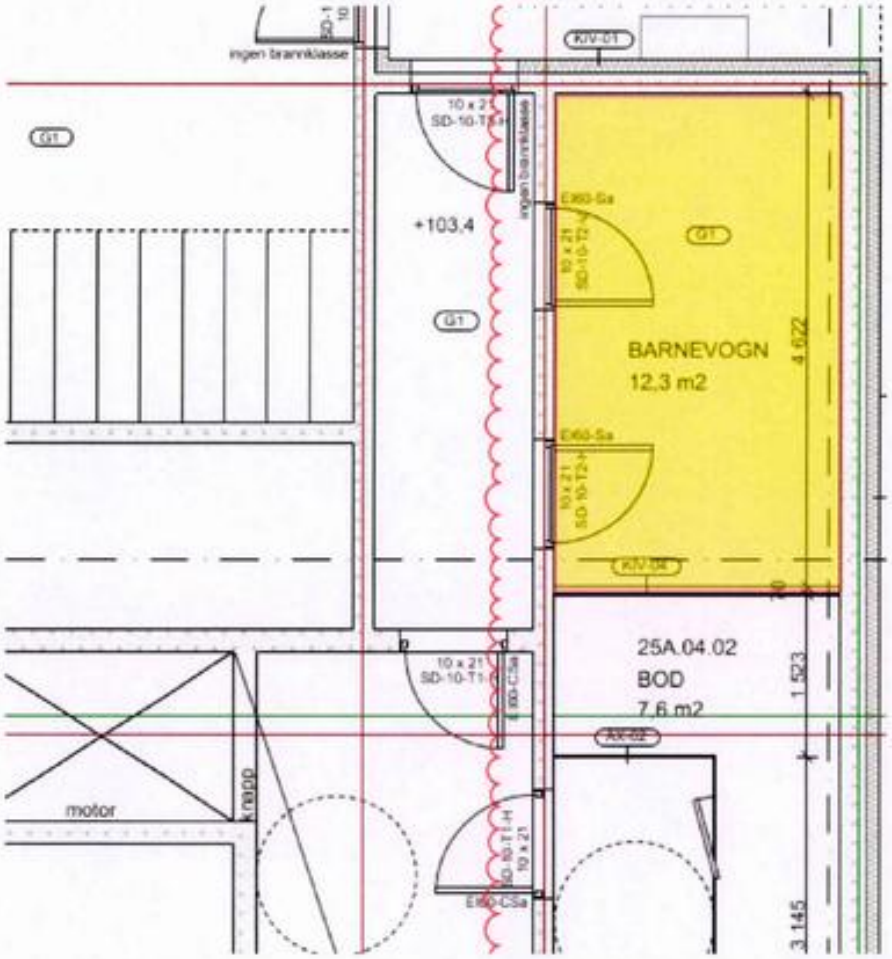
(HUS24)



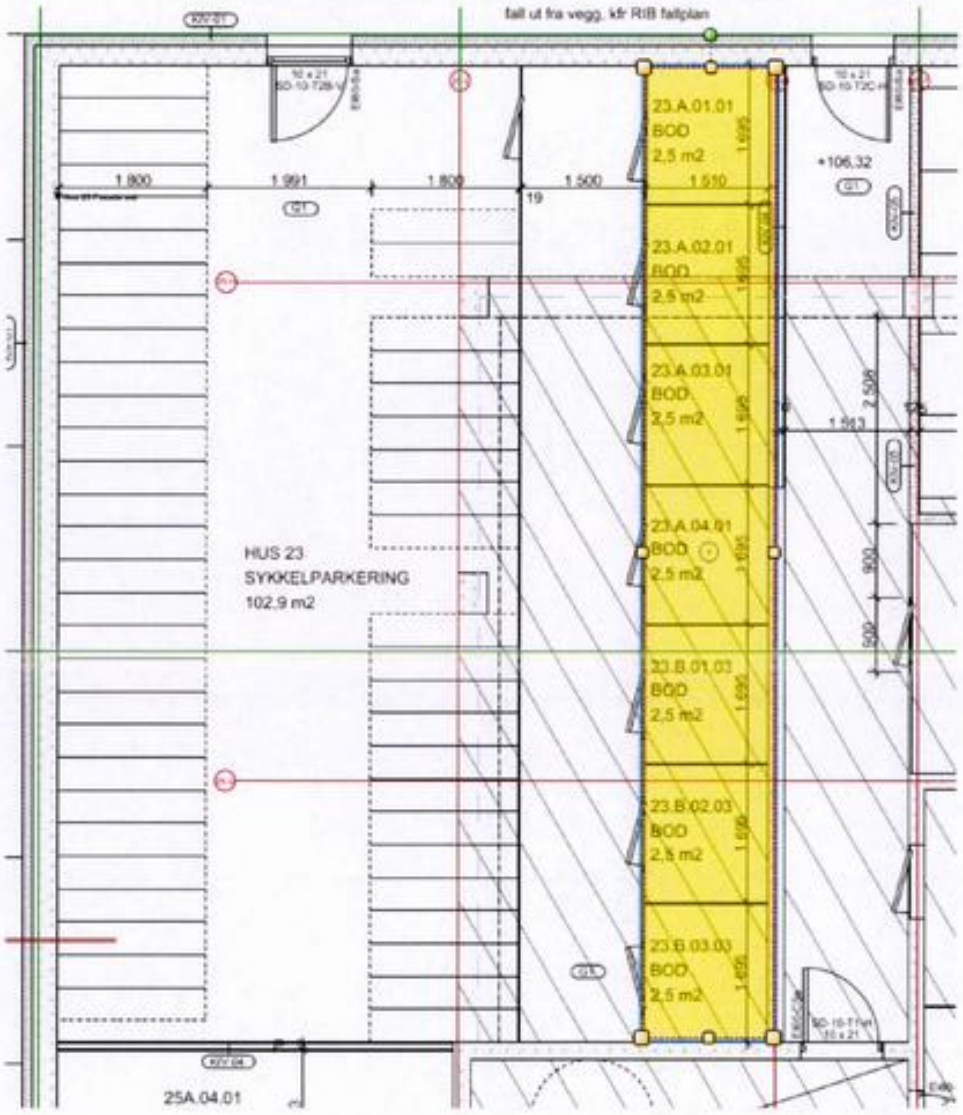
18. VARME- OG SPRINKELANLEGG (HUS23)



19. BARNEVOGNROM U2 HUS 25



20. BODER TILHØRENDE HUS 23 UNDER HUS 25

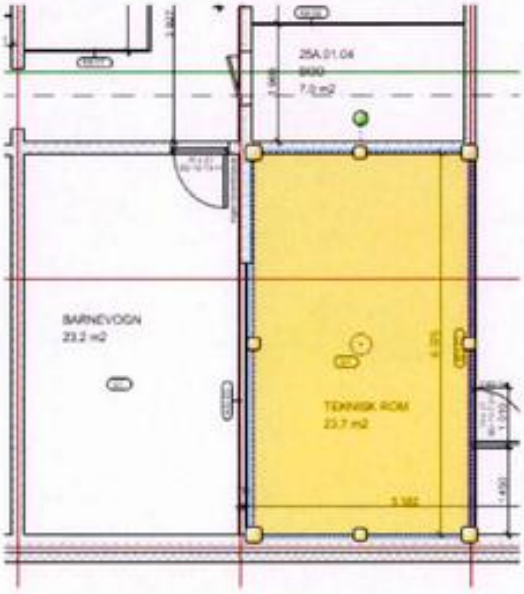


21. TEKNISK ROM (UNDER HUS 25)

U1



U2



Bruksordningsregler for felt A8:

1. EIENDOMMER

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

2. ADKOMST

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

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

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

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

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

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

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

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

3. PARKERINGSPLASS

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

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

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

4. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

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

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

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

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

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

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

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

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

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

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

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

Vedtaket har slik

Slutning:

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

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

Grensebeskrivelsen framgår av jordskifterettens avsluttende regulerende vedtak av 05.04.2024.

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

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

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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes: Dok 528

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

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

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

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

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

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

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

E-post
jovpost@domstol.no

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

Telefon
21553100

Organisasjonsnr.
926725409

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

Saken gjelder rettsendrende sak.

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

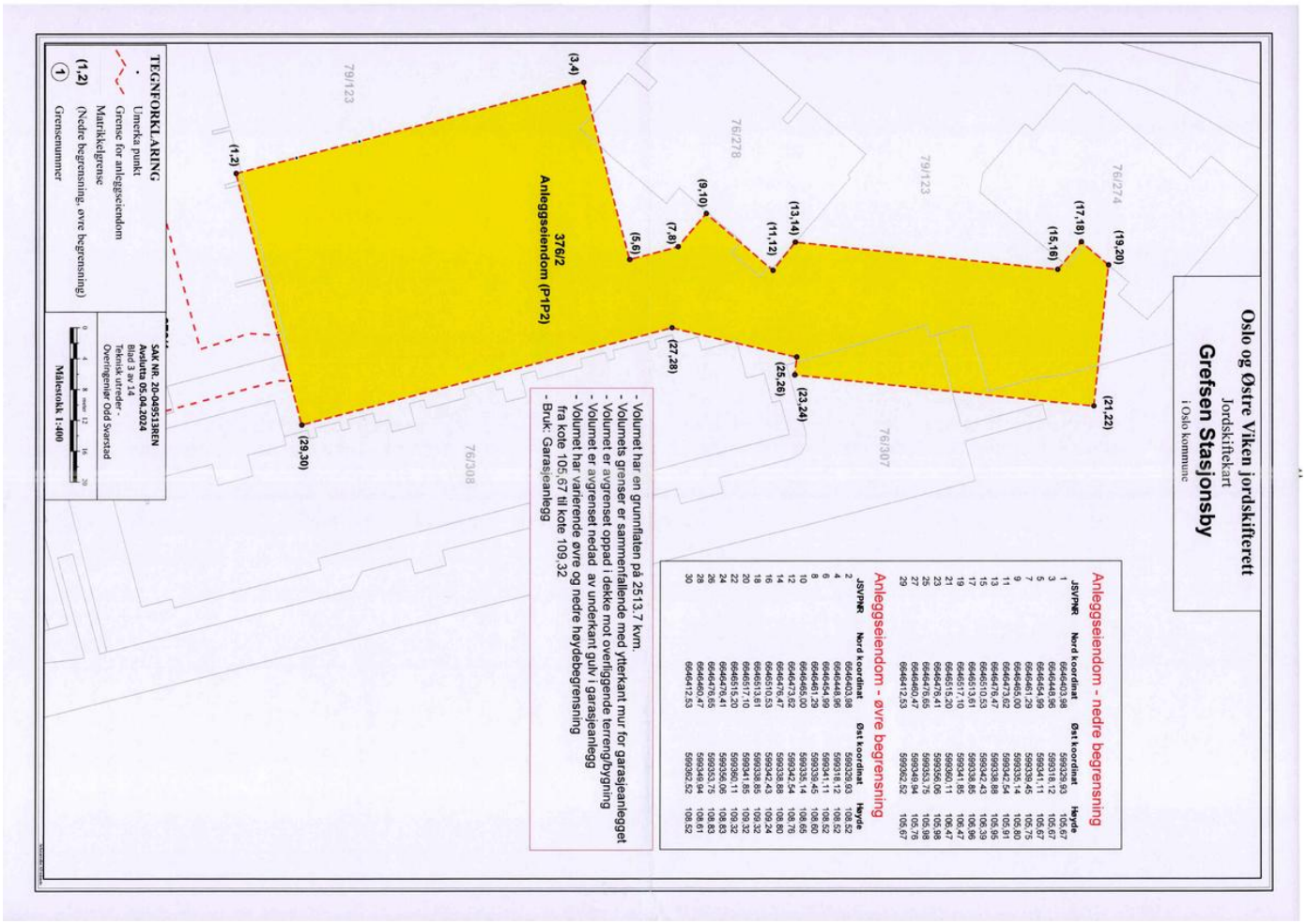
Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

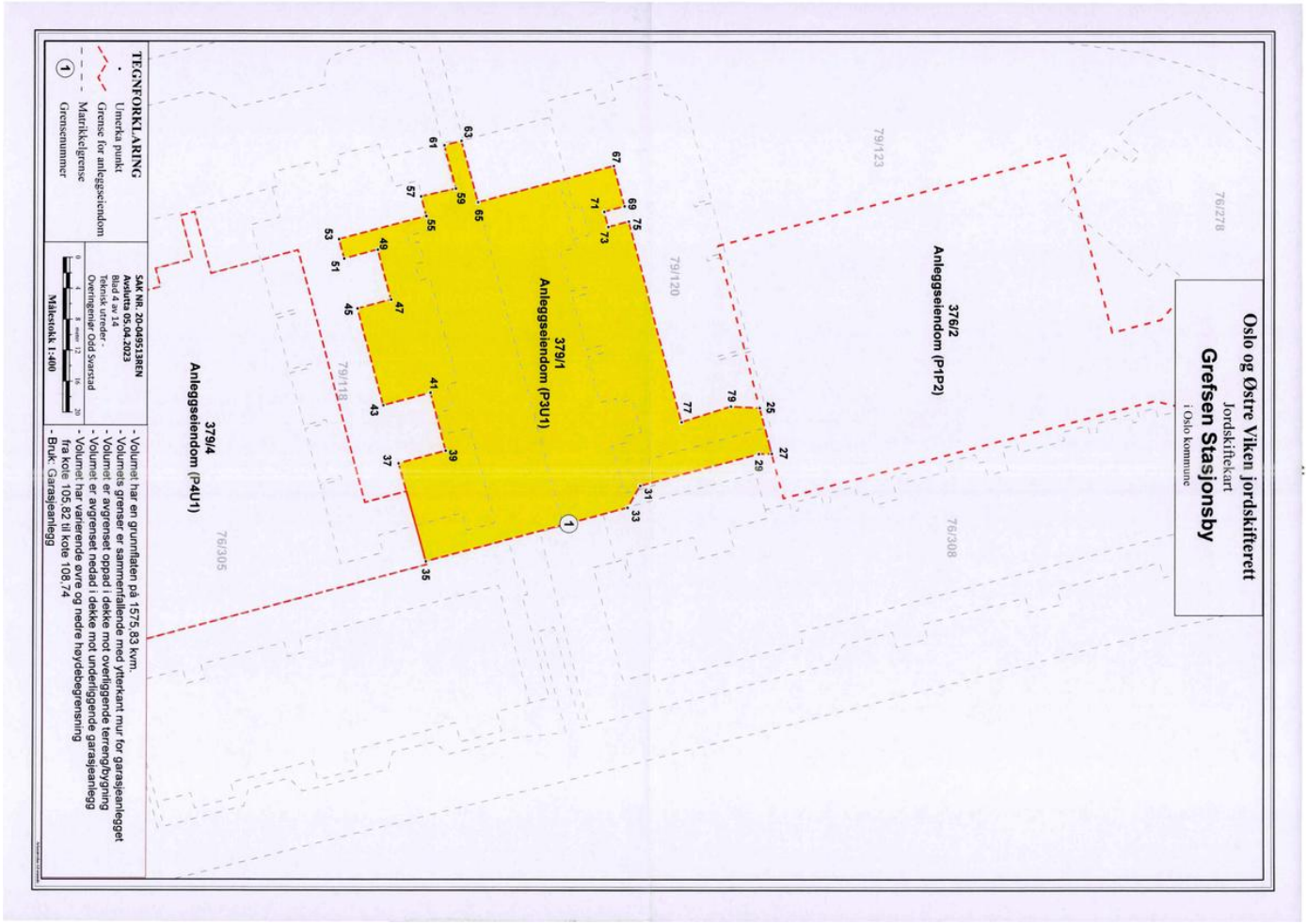
Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

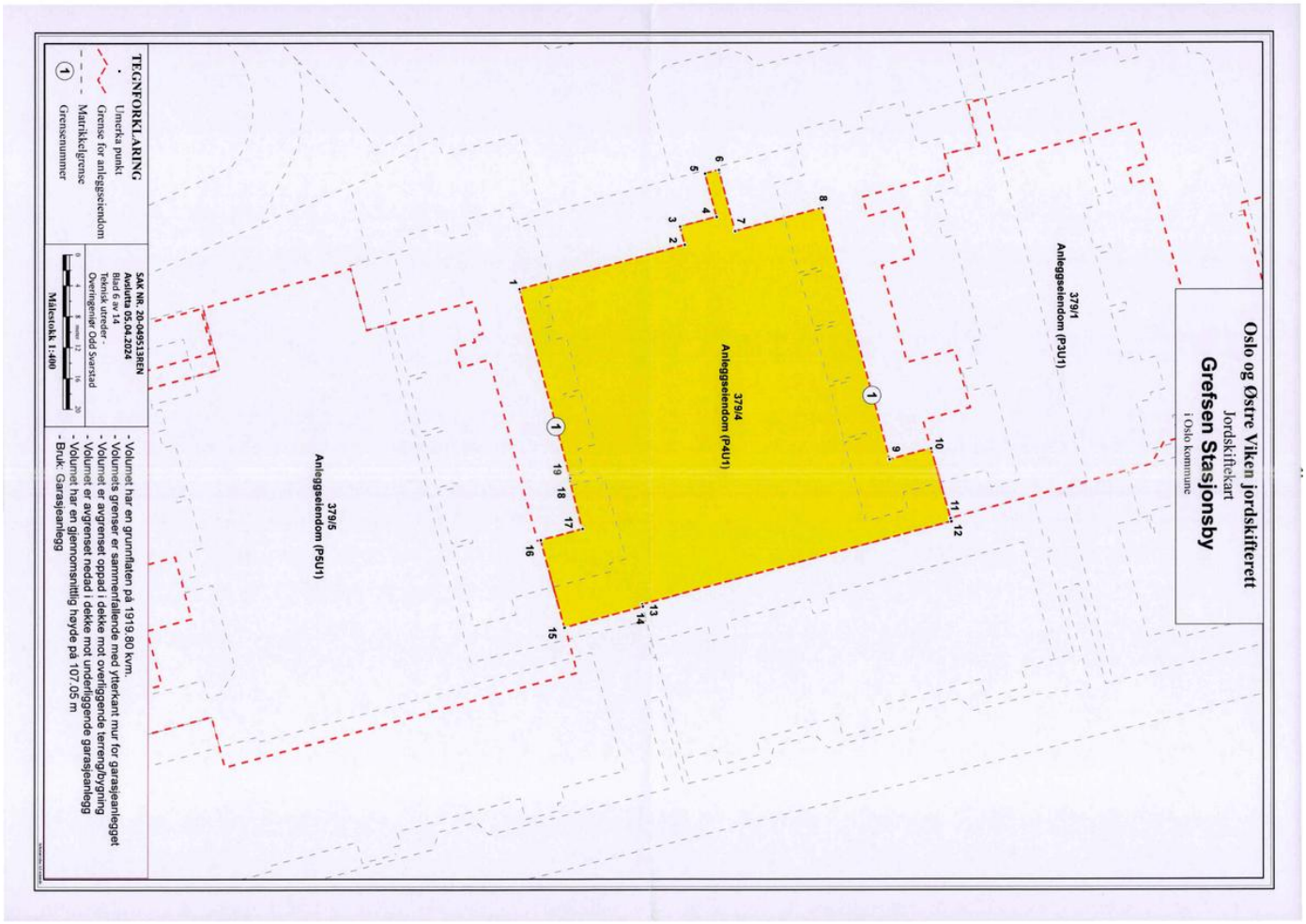
Desirée Grytbak
førstekonsulent

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


Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
Anleggseiendom - nedre begrensning
Anleggseiendom - øvre begrensning
- Volumet har en grunnflaten på 2513.7 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terrengbygning
- Volumet er avgrenset nedad av underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning
fra kote 105.67 til kote 109.32
- Bruk: Garasjeanlegg
Anleggseiendom (P1P2)
376/2
76/274
76/278
79/123
76/307
76/308
TEGNFORKLARING
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
(Nedre begrensning, øvre begrensning)
Grensenummer
Målestokk 1:400

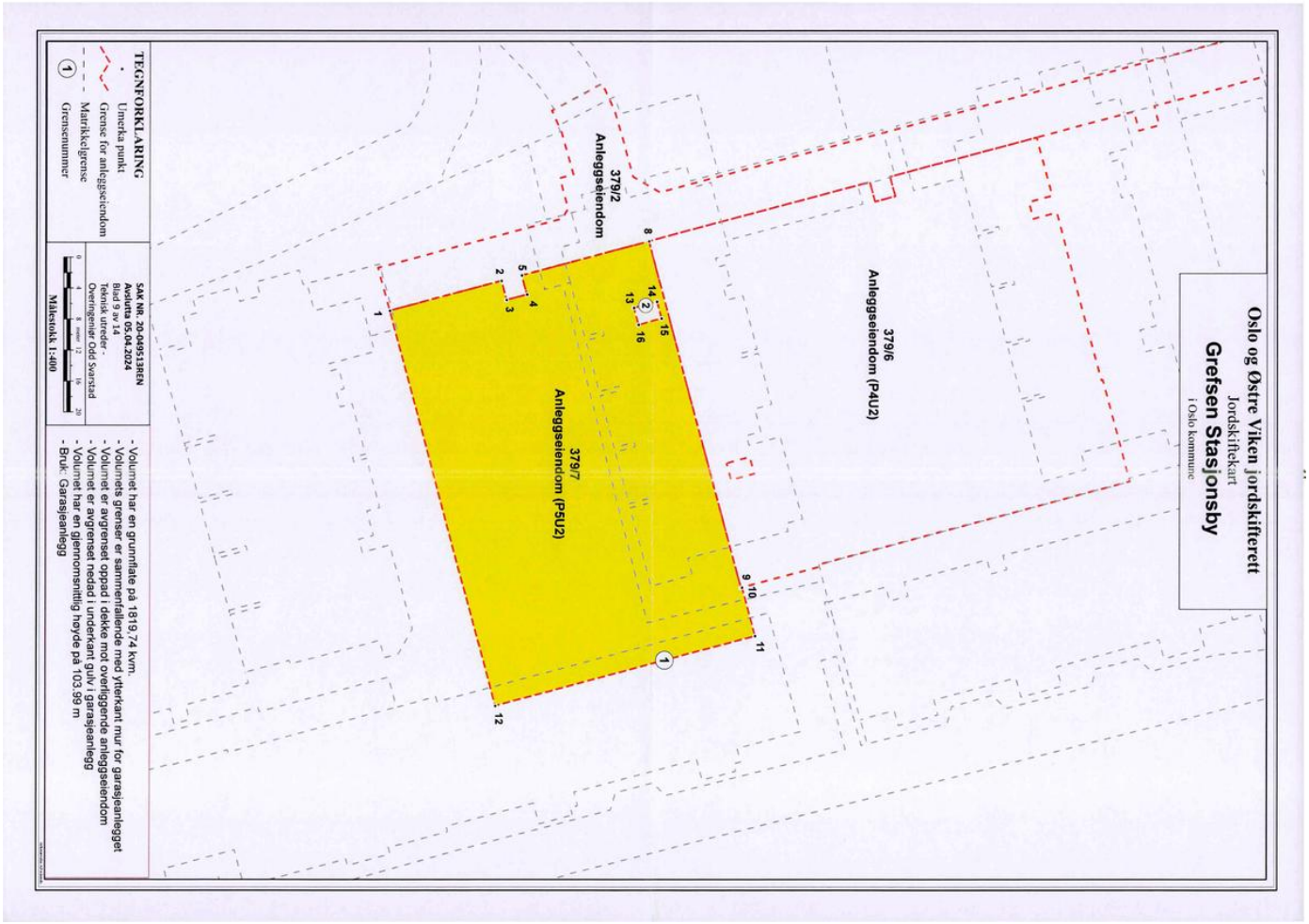

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteskart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
76/278
79/123
79/120
79/118
76/308
76/305
TEGNFORKLARING
Unevkta punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR.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

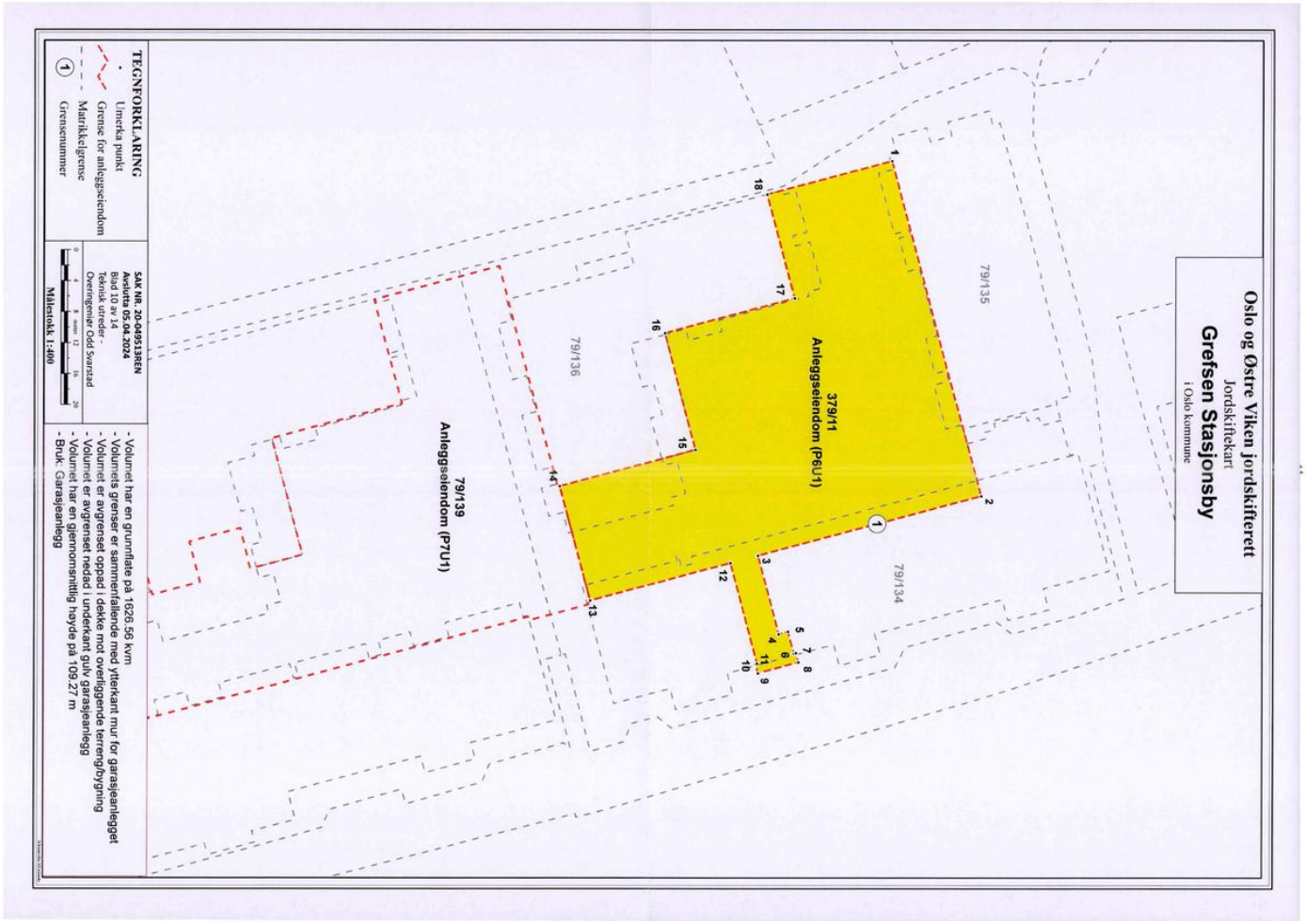

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
376/2
Anleggseiendom (P1P2)
379/2
Anleggseiendom
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
79/120
79/118
76/308
76/285
TEGNFORKLARING
Unevkla punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer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

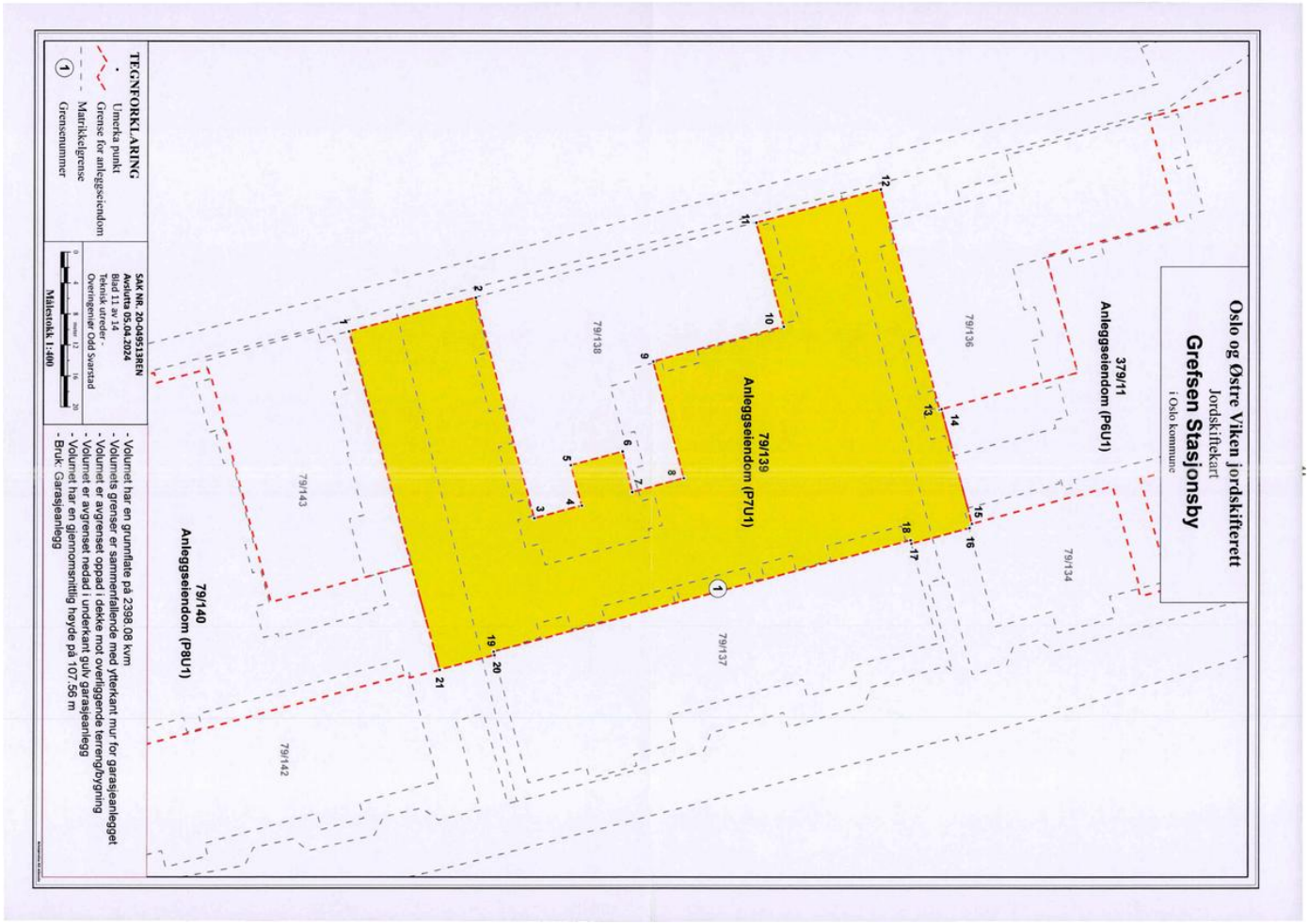

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/1
Anleggseiendom (P3U1)
379/4
Anleggseiendom (P4U1)
379/5
Anleggseiendom (P5U1)
TEGNFORKLARING
Unevkla punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttet 05.04.2024
Blad 6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

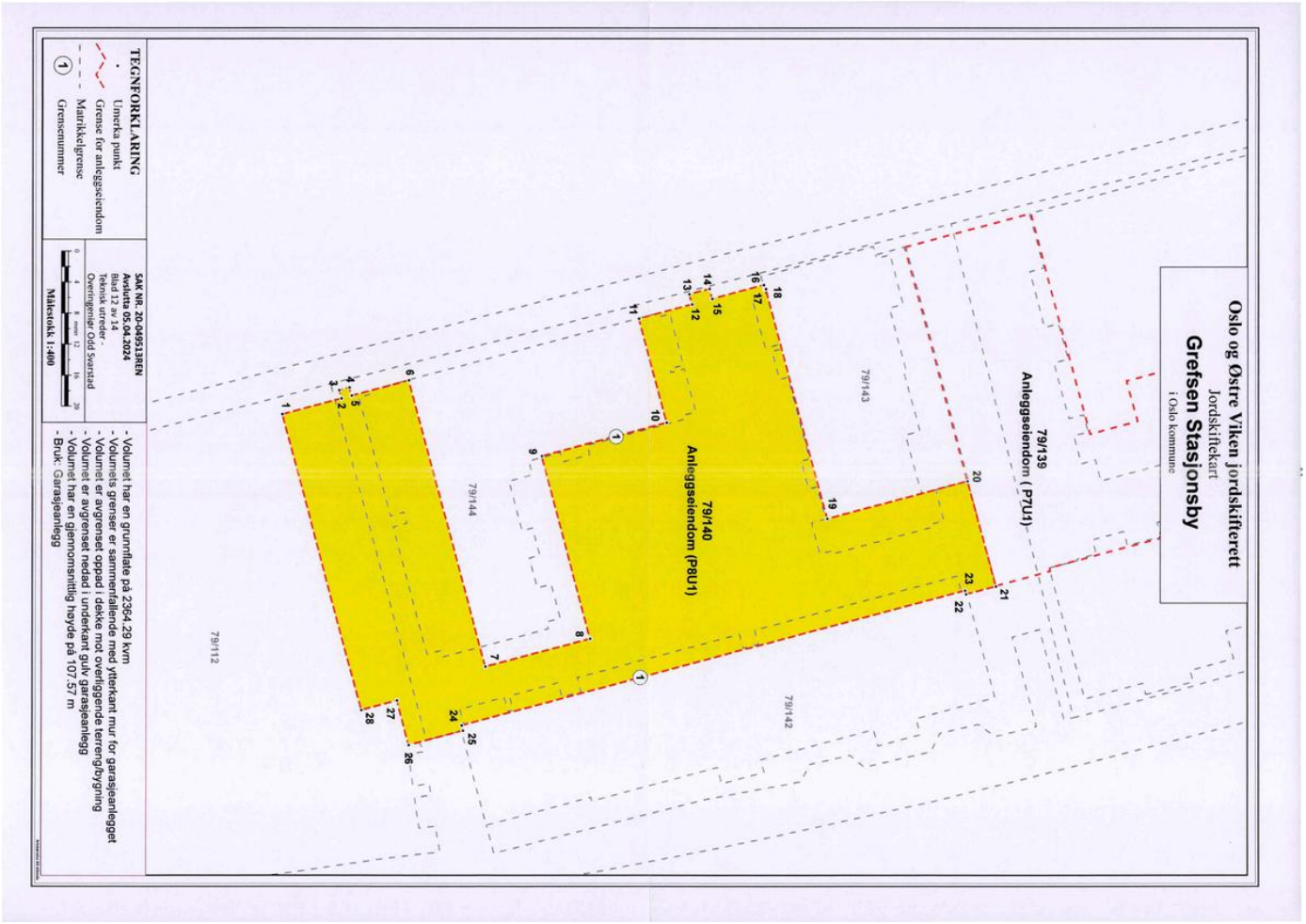

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskifteart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/3
Anleggseiendom (P3U2)
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/2
Anleggseiendom
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-095138EN
Avsluttа 05.04.2024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


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

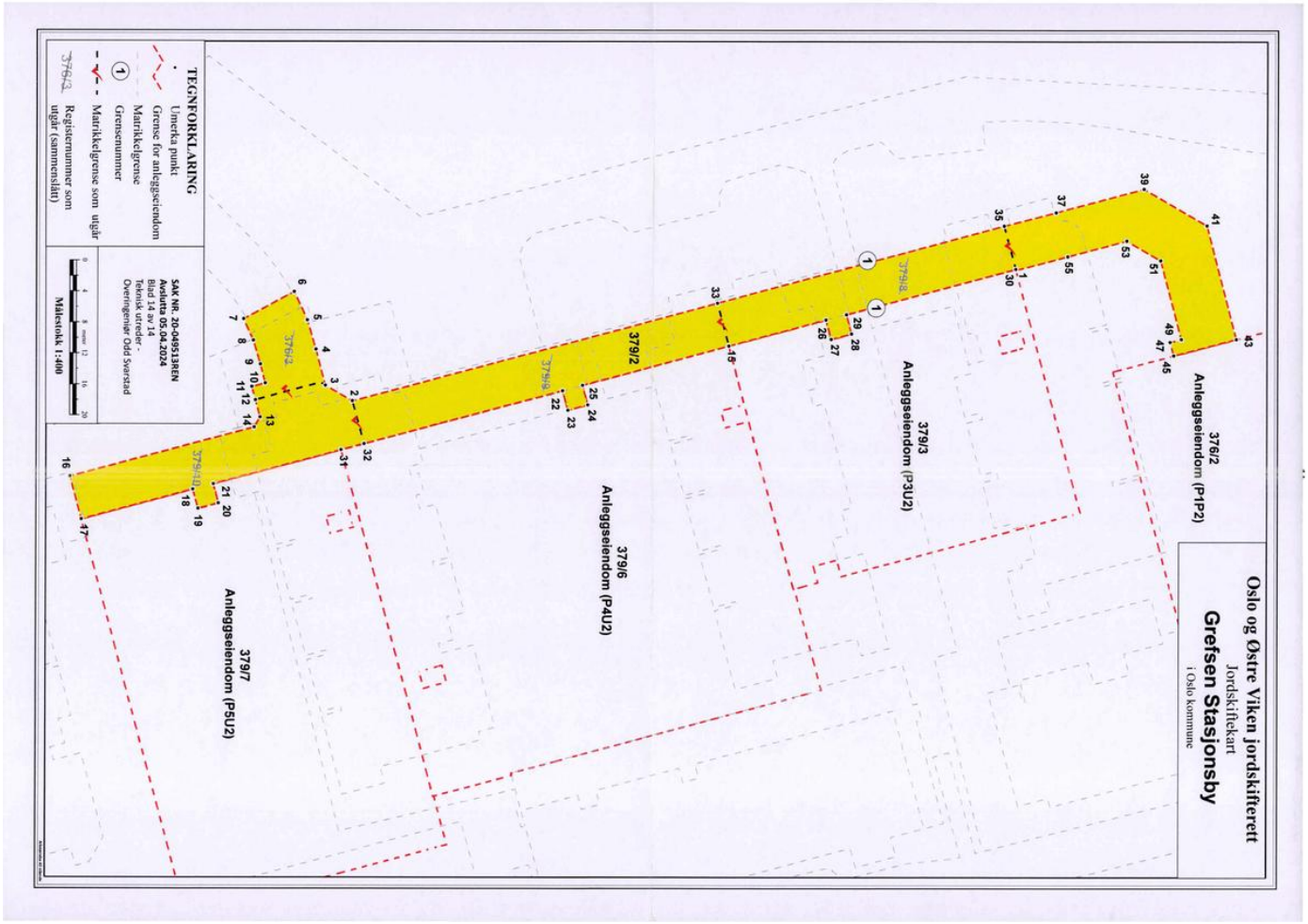

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/6
Anleggseiendom (P4U2)
379/2
Anleggseiendom
379/7
Anleggseiendom (P5U2)
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 9 av 14
Teknisk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

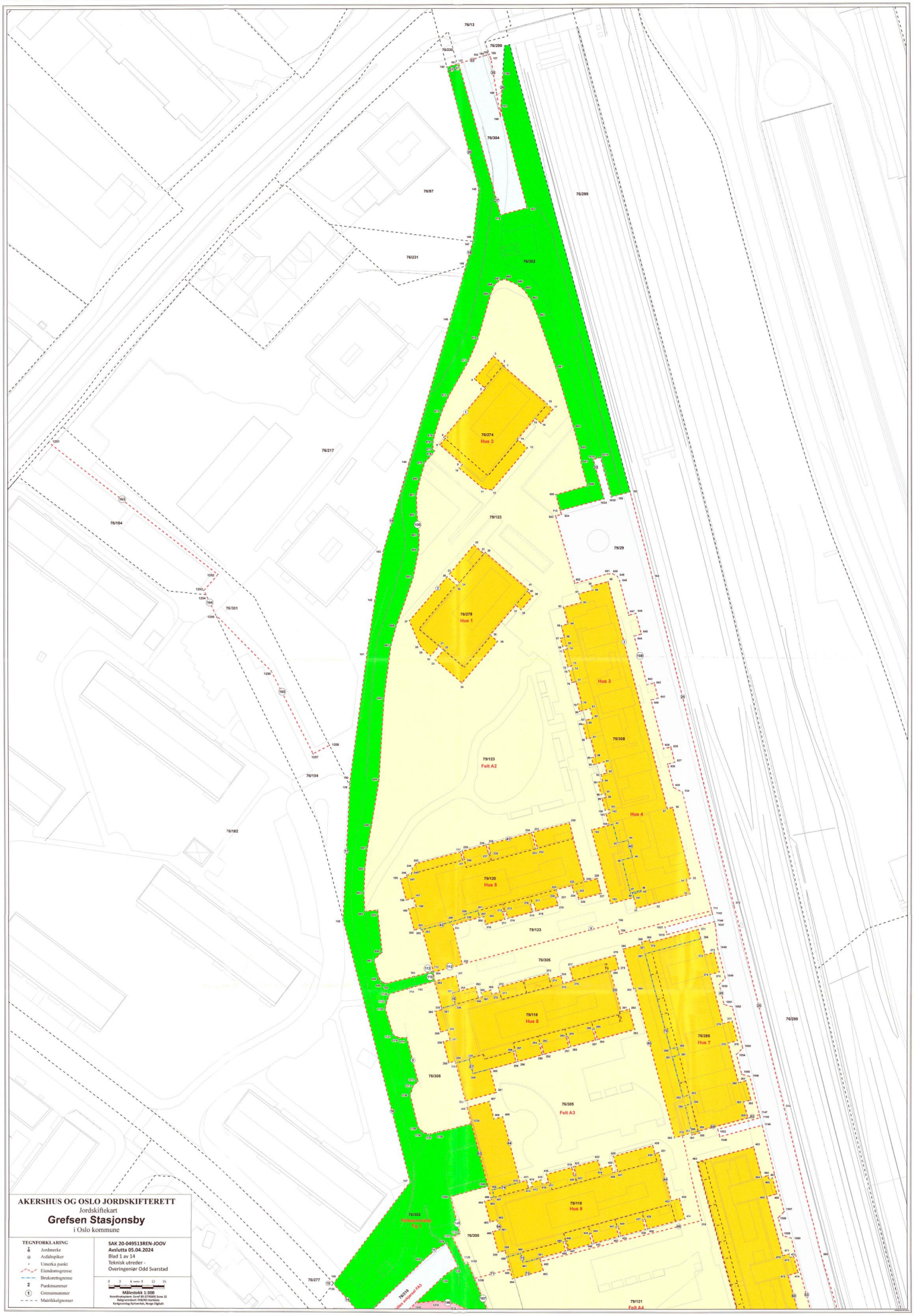

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/135
79/136
79/134
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR. 20-049513REN
Avsluttа 05.04.2024
Blad 10 av 14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

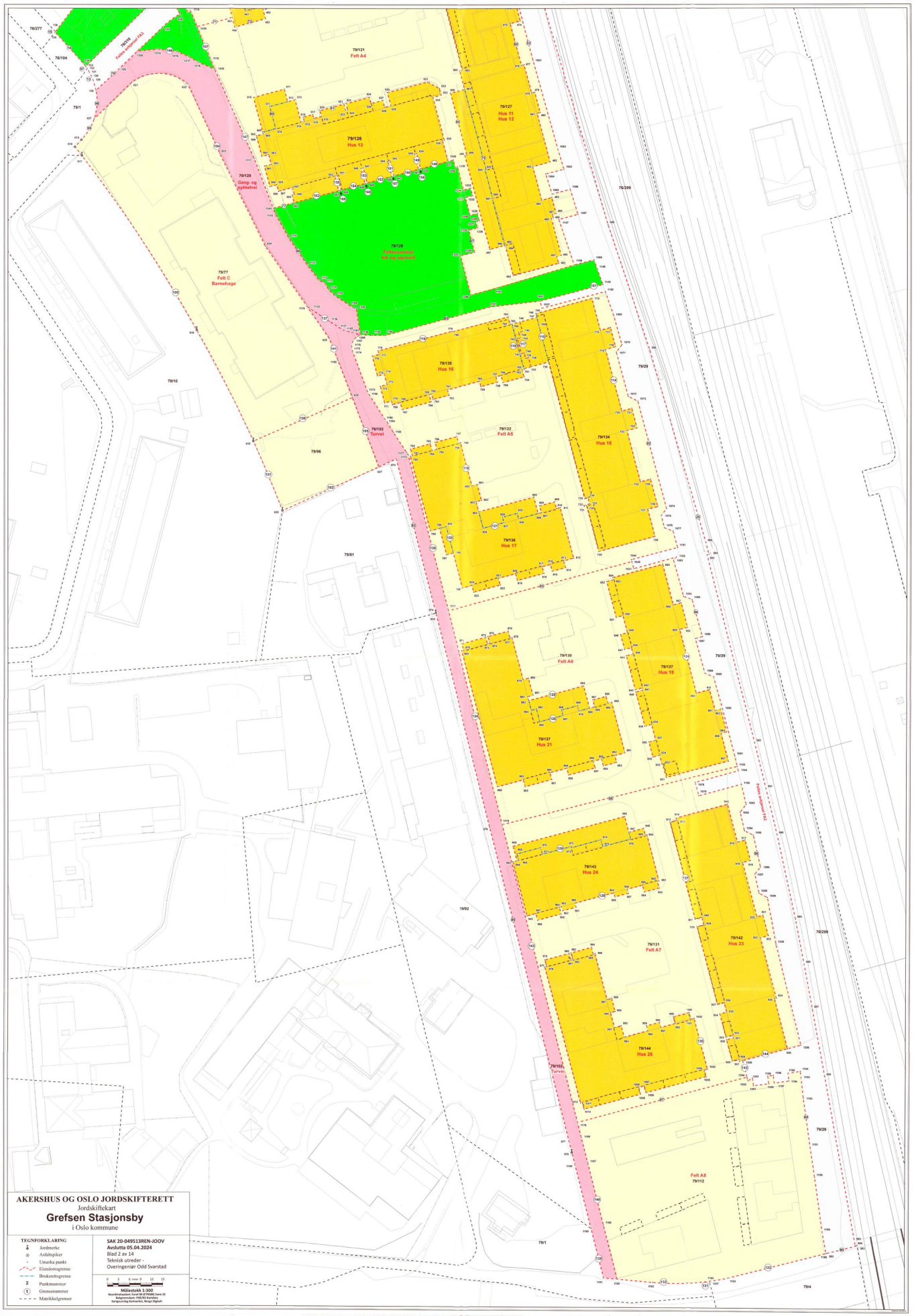

Oslo og Østre Viken jordskifterett
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
379/11
Anleggseiendom (P6U1)
79/139
Anleggseiendom (P7U1)
79/140
Anleggseiendom (P8U1)
79/136
79/134
79/138
79/143
79/137
79/142
TEGNFORKLARING
Umerka punkt
Grense for anleggseiendom
Matrikkelgrense
Grensenummer
SAK NR.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


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


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


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


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


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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2722245/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 12:54

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 19.06.20

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

Løpenummer for forretning: 613161734
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980374505	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	144

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	144	0	1	39 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	2	44 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	3	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	4	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	5	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	6	35 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	7	102 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	8	54 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	9	68 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	10	90 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	11	67 / 3360	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	144	0	12	46 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	13	48 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	14	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	15	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	16	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	17	35 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	18	102 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	19	54 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2722245 Tinglyst: 08.07.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2722245/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 12:54

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	144	0	20	77 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	21	90 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	22	67 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	23	46 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	24	48 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	25	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	26	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	27	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	28	35 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	29	102 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	30	54 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	31	77 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	32	90 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	33	67 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	34	46 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	35	48 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	36	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	37	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	38	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	39	35 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	40	102 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	41	54 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	42	77 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	43	90 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	44	67 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	45	46 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	46	48 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	47	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	48	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	49	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	50	81 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	51	72 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	52	46 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	144	0	53	48 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	54	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	55	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	56	45 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	57	81 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	144	0	58	72 / 3360	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2722245/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-05 12:54

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Solfi M.S. Bindheim 41489099

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	93871461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	144	

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

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

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

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

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	39	BG	13	B	48	B	25	B	45	B	37	B	45	B	49	B	45	B
2	B	44	BG	14	B	45	B	26	B	45	B	38	B	45	B	50	B	81	B
3	B	45	BG	15	B	45	B	27	B	45	B	39	B	35	B	51	B	72	B
4	B	45	BG	16	B	45	B	28	B	35	B	40	B	102	B	52	B	46	B
5	B	45	BG	17	B	35	B	29	B	102	B	41	B	54	B	53	B	48	B
6	B	35	BG	18	B	102	B	30	B	54	B	42	B	77	B	54	B	45	B
7	B	102	BG	19	B	54	B	31	B	77	B	43	B	90	B	55	B	45	B
8	B	54	BG	20	B	77	B	32	B	90	B	44	B	67	B	56	B	45	B
9	B	68	B*	21	B	90	B	33	B	67	B	45	B*	46	B	57	B	81	B
10	B	90	BG	22	B	67	B	34	B	46	B	46	B	48	B	58	B	72	B
11	B	67	BG	23	B	46	B	35	B	48	B	47	B	45	B	59			
12	B	46	B	24	B	48	B	36	B	45	B	48	B	45	B	60			
Sum tellere:		3360				Nevner =		3360											

*Gjenet av Grunneierne mer tilrette for Jørgen Stenseng. SOBL 22.04.2020

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	Jørgen Stenseng

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

Side 1 av 4

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	

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

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 20/2-2020		Jon-Erik Lunøe
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	144	

Dato	Underskrift	Stempel
23/04-20	Bernadette Fjellstad	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	

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

Side 3 av 4

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

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

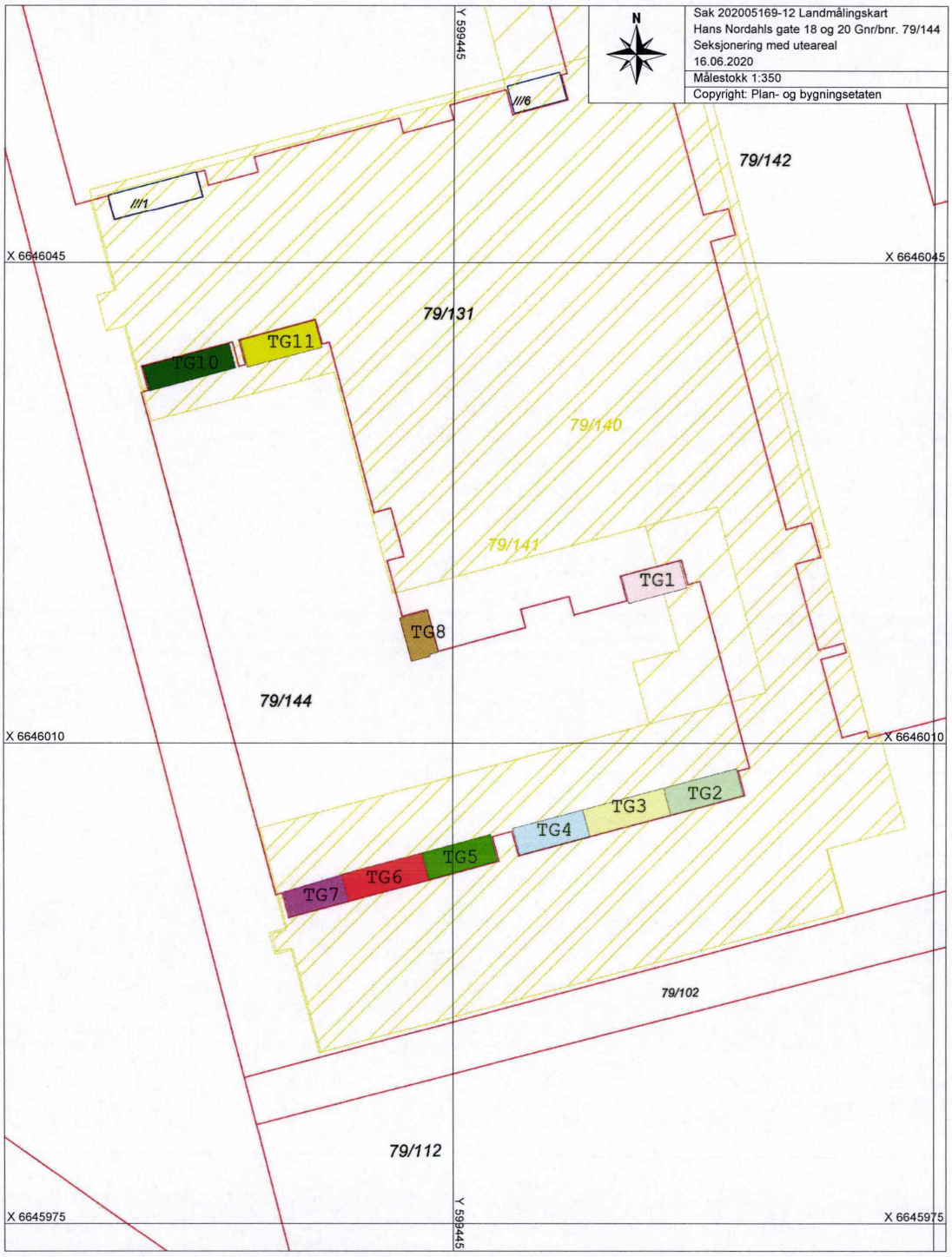
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135		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

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-26	

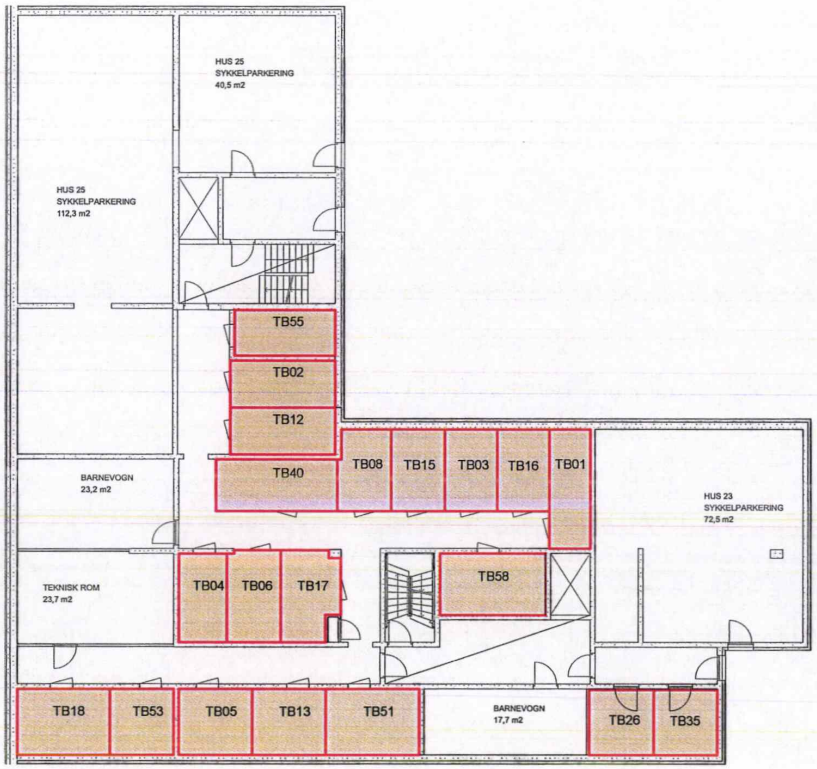
Plan- og byggingsetaten TEKNISK FAGAVDELING

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

VEDLEGG 1 AV 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



VEDLEGG 2 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 131

79/144

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

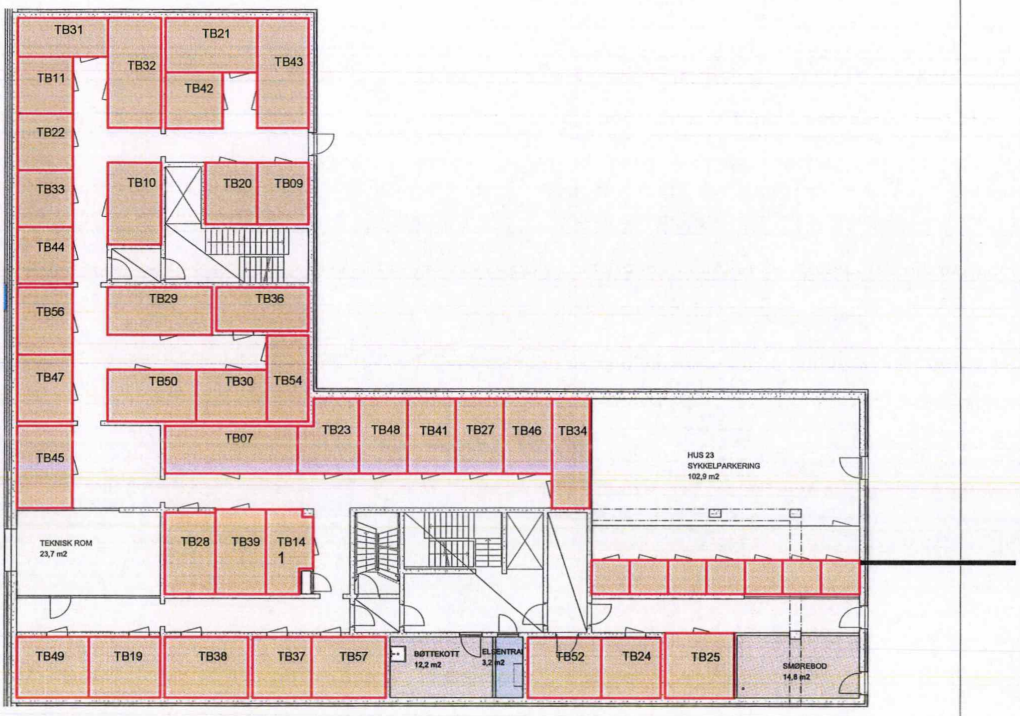
Grefsen Stasjon Hus 25

Plan U2

FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
01.11.2018	JV/AHD	JG	JG	1:250	P.190118.1.3	A20_25_U2_SE	

VEDLEGG 3 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~197 / 31~~
79/144

BANE NOR Eiendom

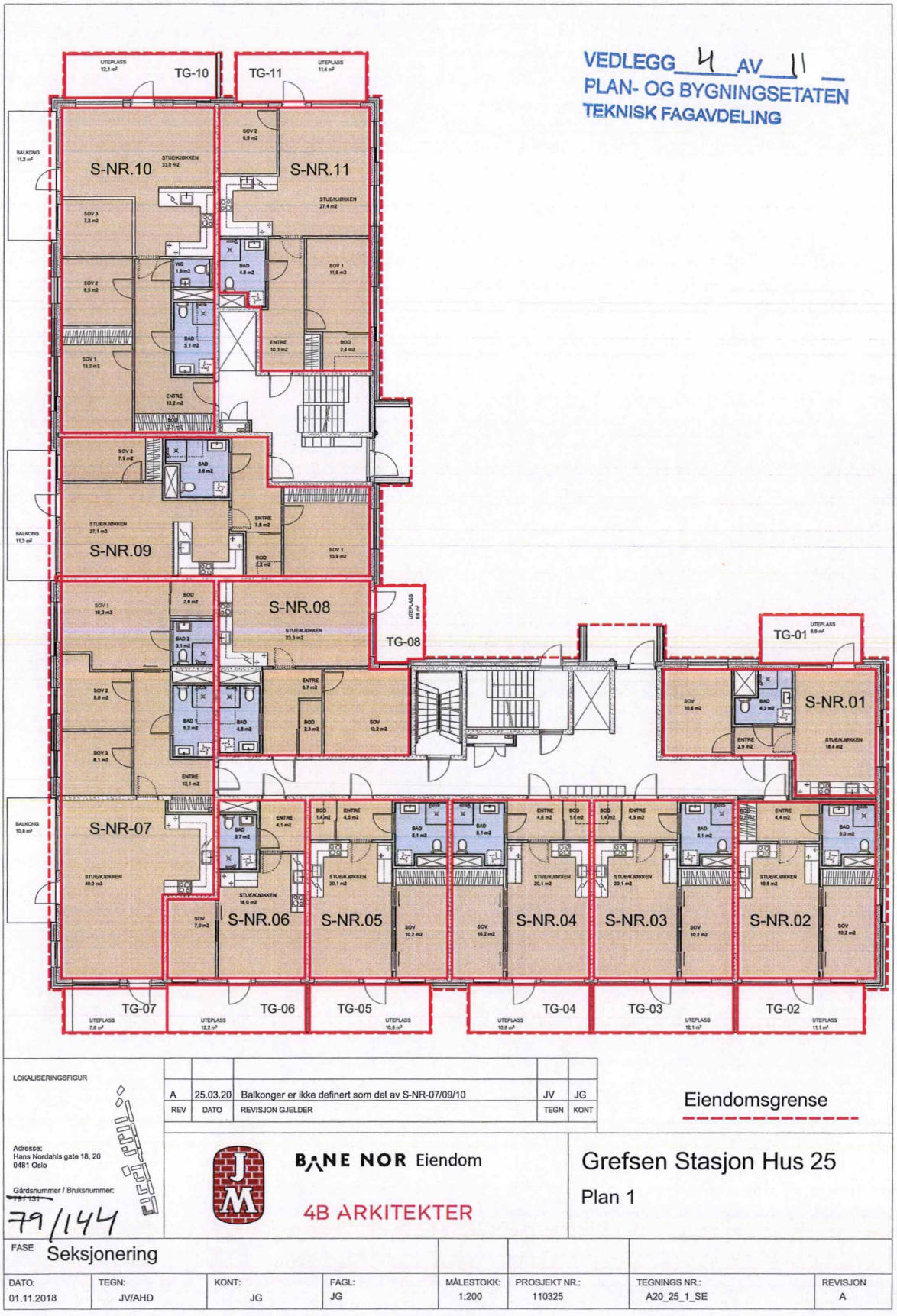
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 25

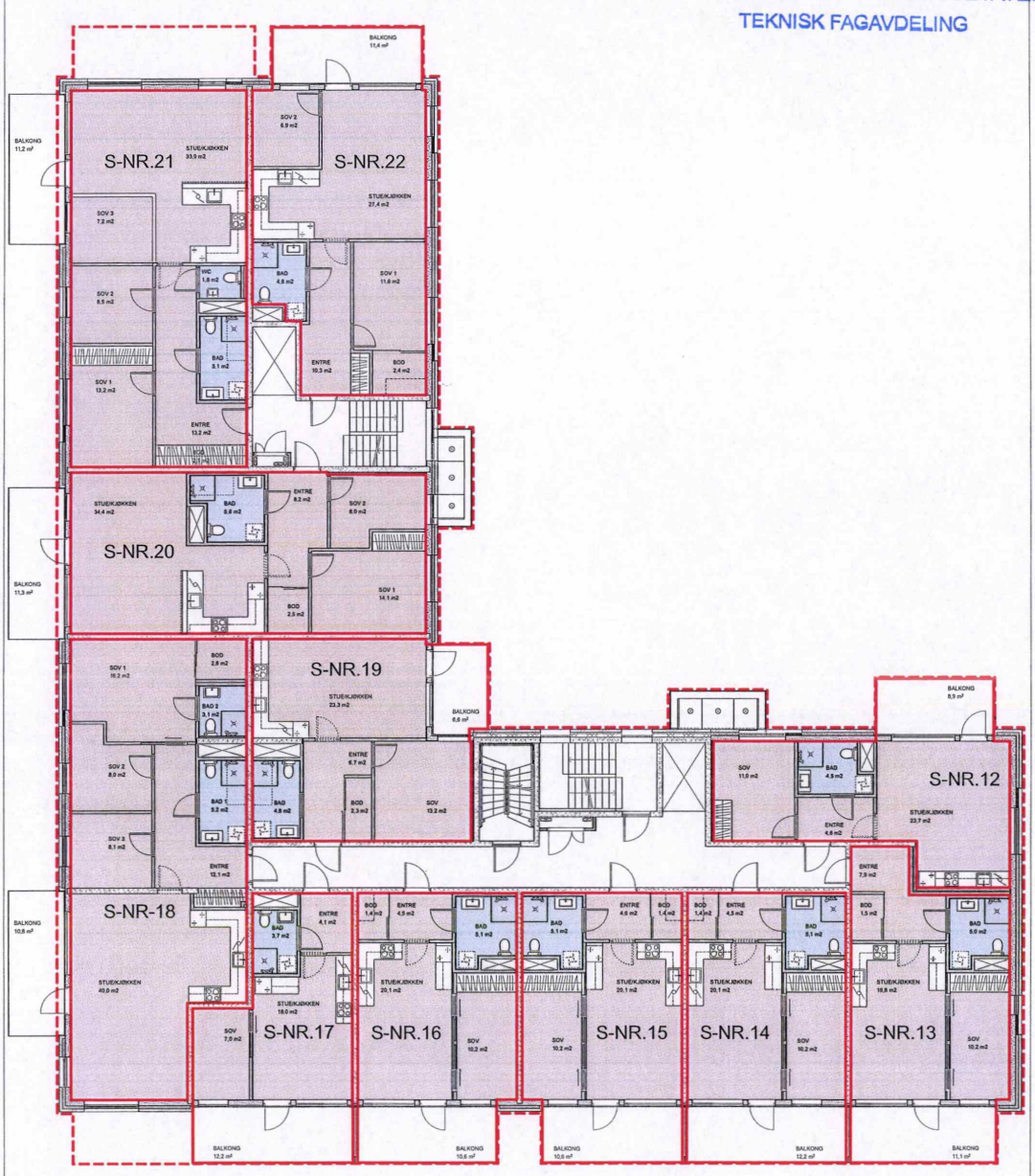
Plan U1

FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
01.11.2018	JV/AHD	JG	JG	1:250	P.190118.1.3	A20_25_U1_SE	


VEDLEGG 4 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TG-10
TG-11
S-NR.10
S-NR.11
S-NR.09
S-NR.08
TG-08
TG-01
S-NR.01
S-NR-07
S-NR.06
S-NR.05
S-NR.04
S-NR.03
S-NR.02
TG-07
TG-06
TG-05
TG-04
TG-03
TG-02
LOKALISERINGSFIGUR
A
25.03.20
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-07/09/10
JV
JG
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Eiendomsgrense
Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/144
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 25
Plan 1
FASE
Seksjonering
DATO:
01.11.2018
TEGN:
JV/AHD
KONT:
JG
FAGL:
JG
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR.:
110325
TEGNINGS NR.:
A20_25_1_SE
REVISJON
A

VEDLEGG 5 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
A	25.03.20	Balkonger er ikke definert som del av S-NR-18/20/21	JV	JG

Eiendomsgrense

Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 131

BANE NOR Eiendom

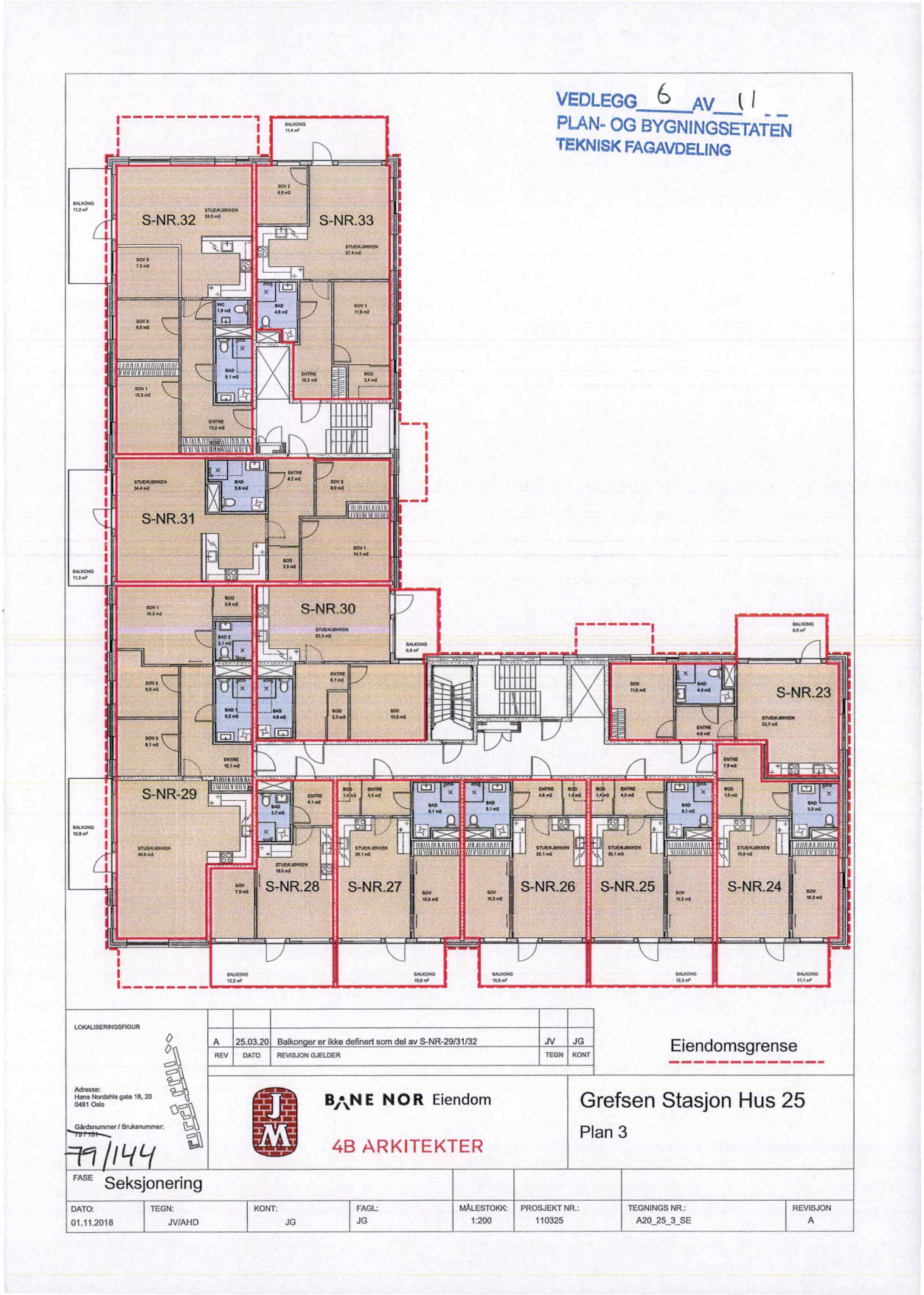
4B ARKITEKTER

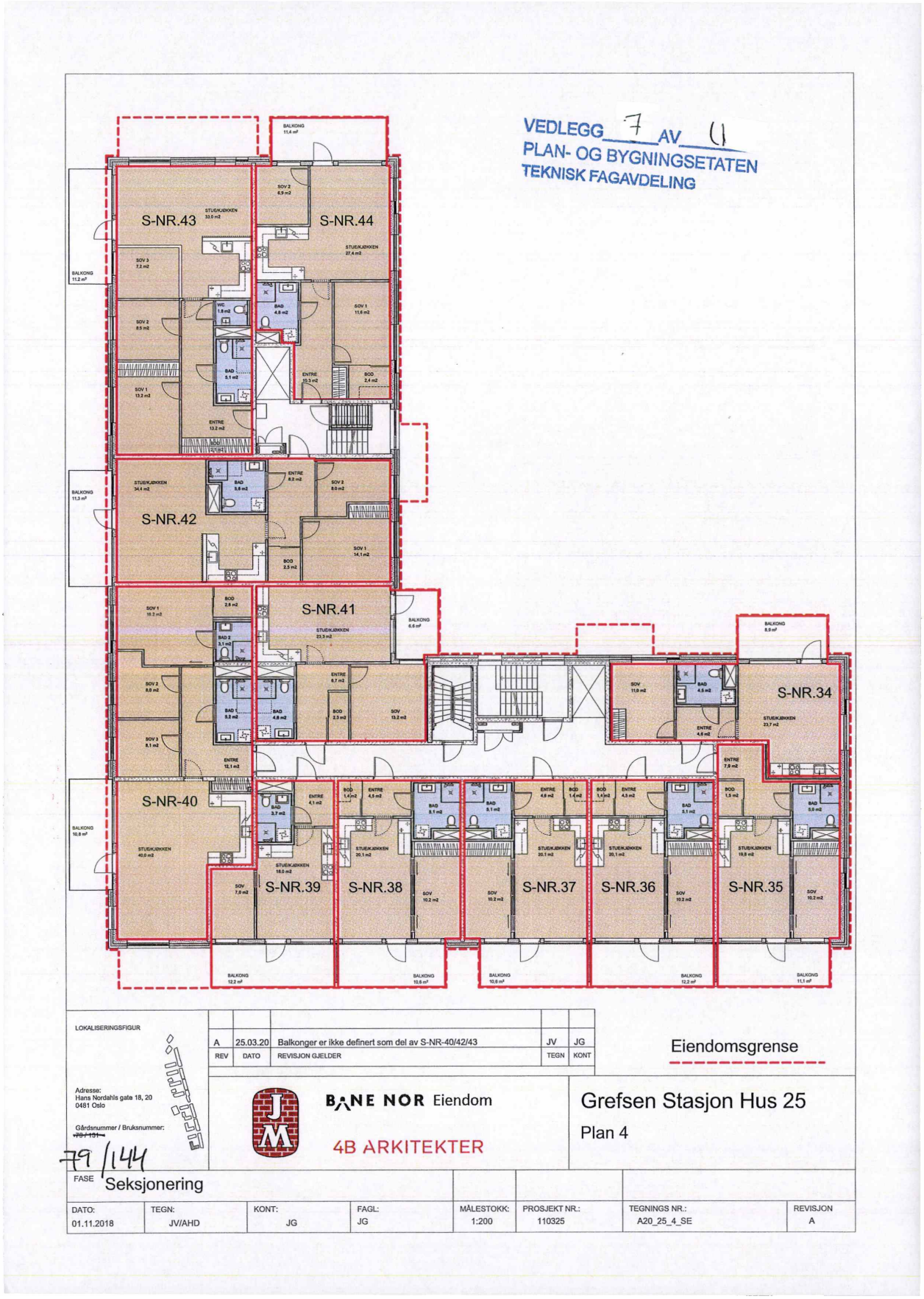
Grefsen Stasjon Hus 25

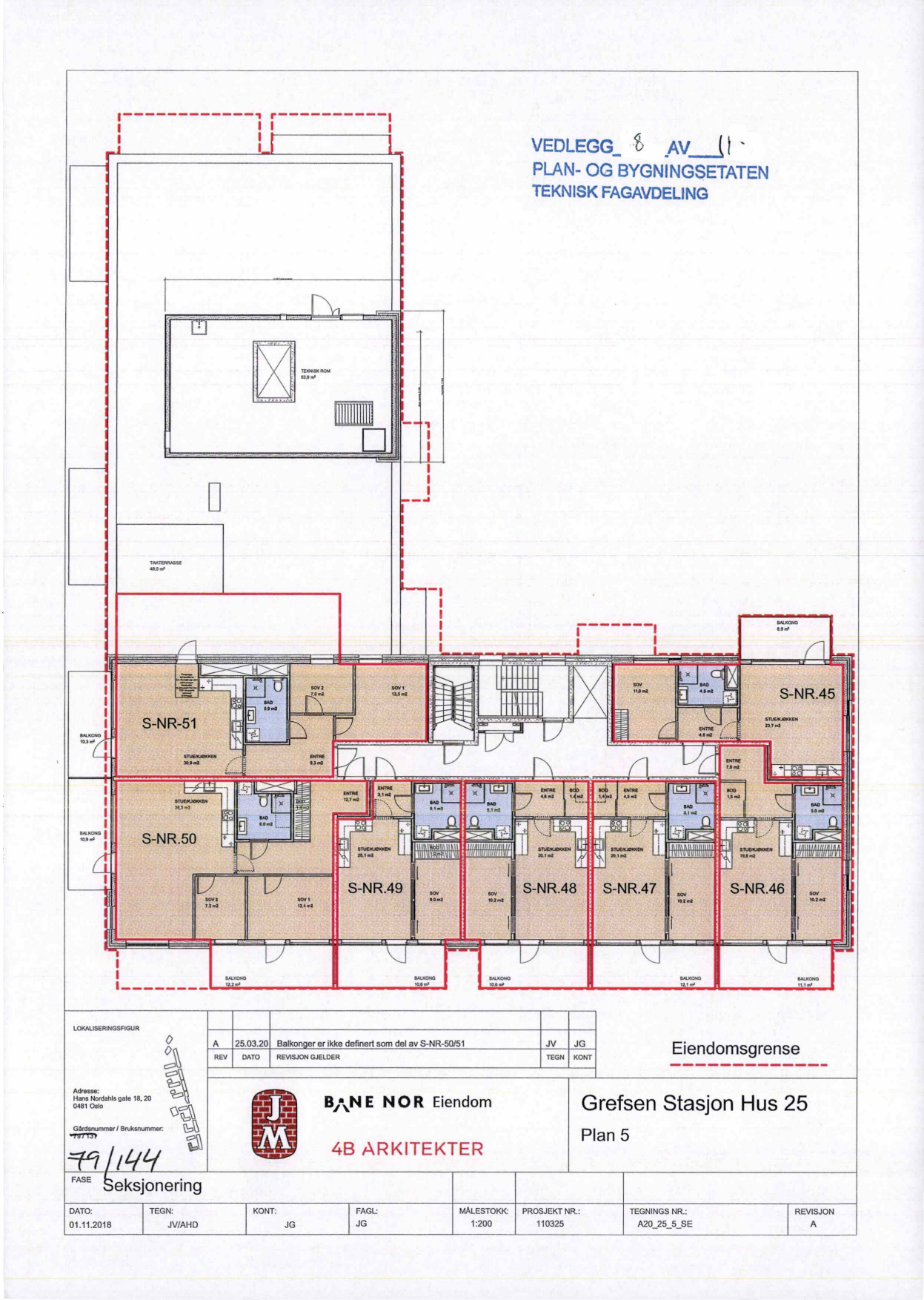
Plan 2

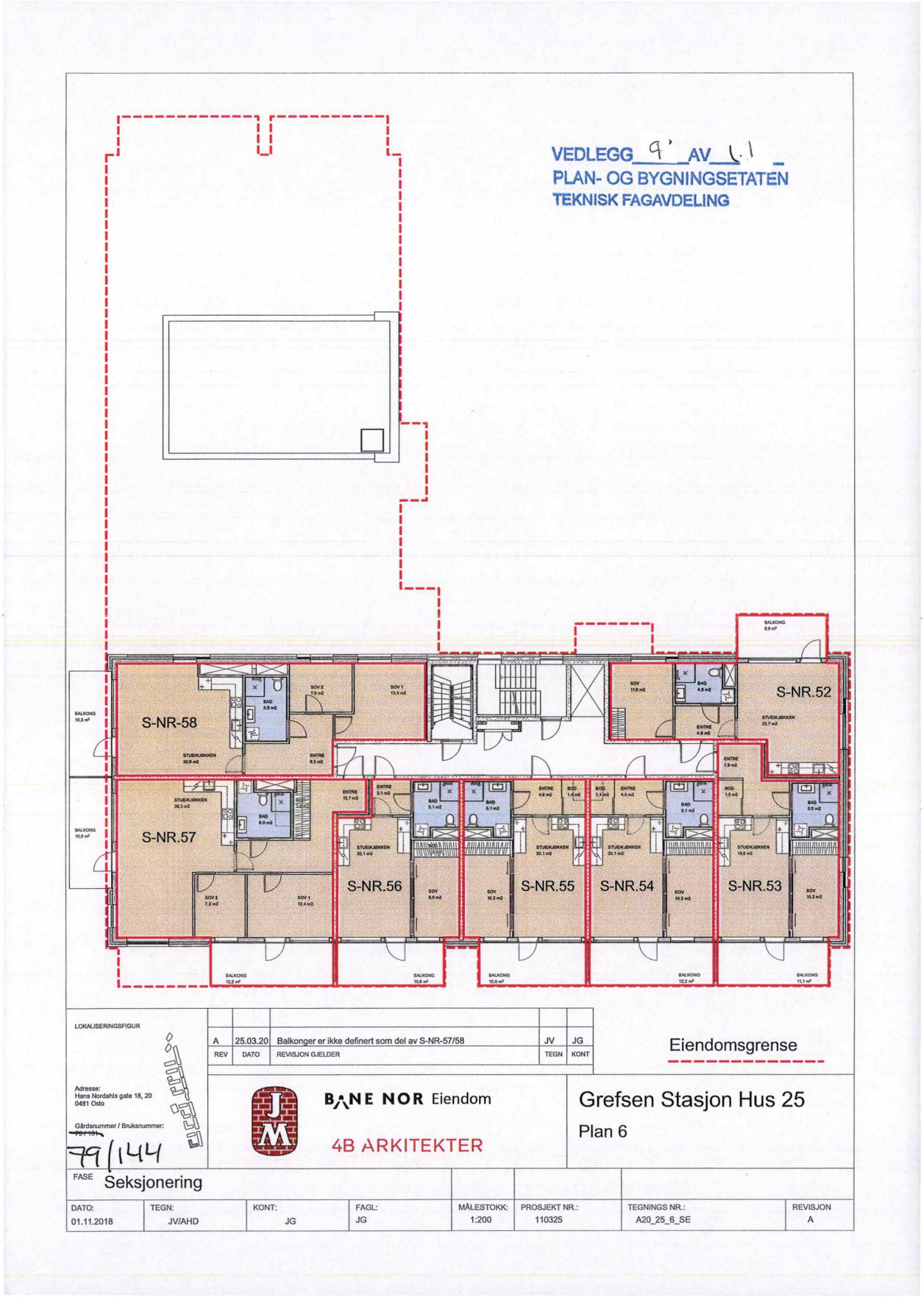
FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
01.11.2018	JV/AHD	JG	JG	1:200	110325	A20_25_2_SE	A

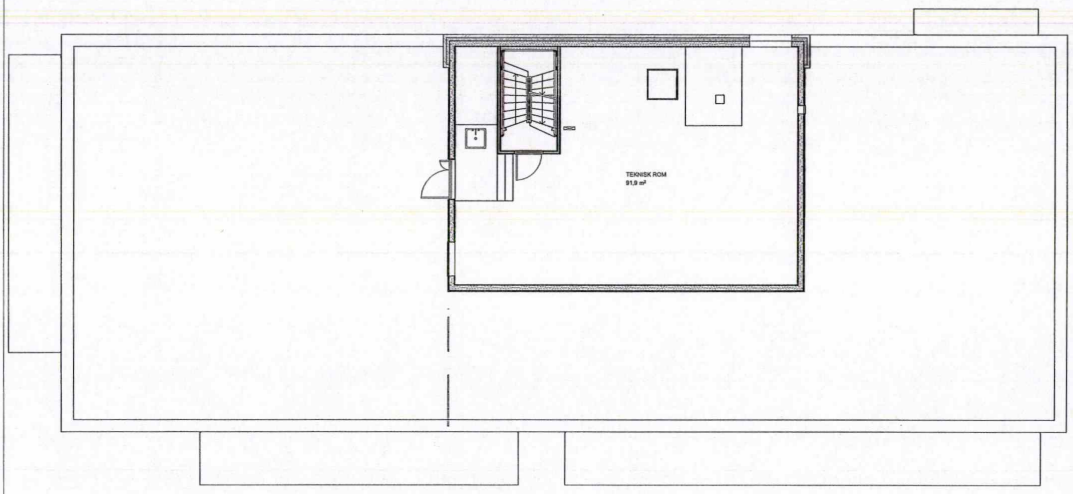

VEDLEGG 6 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR.32
S-NR.33
S-NR.31
S-NR.30
S-NR.29
S-NR.28
S-NR.27
S-NR.26
S-NR.25
S-NR.24
S-NR.23
LOKALISERINGSFIGUR
A 25.03.20 Balkonger er ikke definert som del av S-NR-29/31/32 JV JG
REV DATO REVISJON GJELDER TEGN KONT
Eiendomsgrense
Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/144
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 25
Plan 3
FASE Seksjonering
DATO: 01.11.2018
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_25_3_SE
REVISJON A


VEDLEGG 7 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR.43
S-NR.44
S-NR.42
S-NR.41
S-NR.34
S-NR-40
S-NR.39
S-NR.38
S-NR.37
S-NR.36
S-NR.35
LOKALISERINGSFIGUR
A 25.03.20 Balkonger er ikke definert som del av S-NR-40/42/43 JV JG
REV DATO REVISJON GJELDER TEGN KONT
Eiendomsgrense
Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~79 / 131~~
79 / 144
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 25
Plan 4
FASE Seksjonering
DATO: 01.11.2018
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_25_4_SE
REVISJON A


VEDLEGG 8 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR-51
S-NR.50
S-NR.49
S-NR.48
S-NR.47
S-NR.46
S-NR.45
TEKNISK ROM
TAKTERRASSE
LOKALISERINGSFIGUR
A 25.03.20 Balkonger er ikke definert som del av S-NR-50/51 JV JG
REV DATO REVISJON GJELDER TEGN KONT
Eiendomsgrense
Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/144
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 25
Plan 5
FASE Seksjonering
DATO: 01.11.2018
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_25_5_SE
REVISJON A


VEDLEGG 9' AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
S-NR.58
S-NR.57
S-NR.56
S-NR.55
S-NR.54
S-NR.53
S-NR.52
LOKALISERINGSFIGUR
A 25.03.20 Balkonger er ikke definert som del av S-NR-57/58 JV JG
REV DATO REVISJON GJELDER TEGN KONT
Eiendomsgrense
Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/144
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 25
Plan 6
FASE Seksjonering
DATO: 01.11.2018
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_25_6_SE
REVISJON A

VEDLEGG 10 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~757/134~~
79/144

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

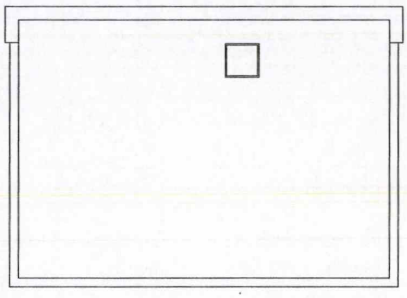
Grefsen Stasjon Hus 25

Plan 7

FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
01.11.2018	JV/AHD	JG	JG	1:200	110325	A20_25_7_SE	

VEDLEGG 11 AV 11
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 18, 20
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~79/151~~
79 / 144

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 25

Plan 8

FASE Seksjonering

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
01.11.2018	JV/AHD	JG	JG	1:200	110325	A20_25_8_SE	

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00128001	05.01.2026	20-0313/25

Ident
2025/242578/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00128002	05.01.2026	20-0313/25

Ident
2020/2722245/200

Om dokumentet
Dokumentet er tilgjengelig og kan lastes ned i tre måneder fra datoen Altinn-meldingen ble mottatt.

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.
Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

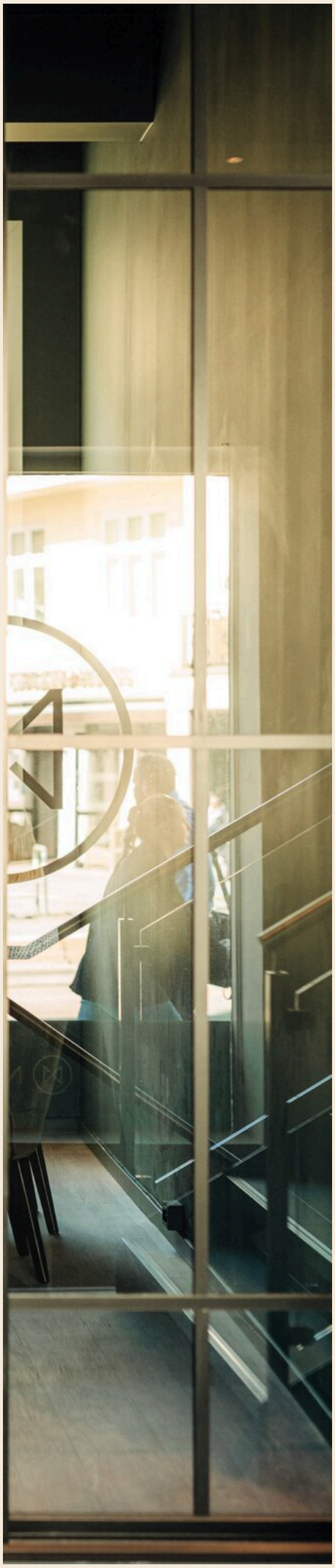
Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

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.

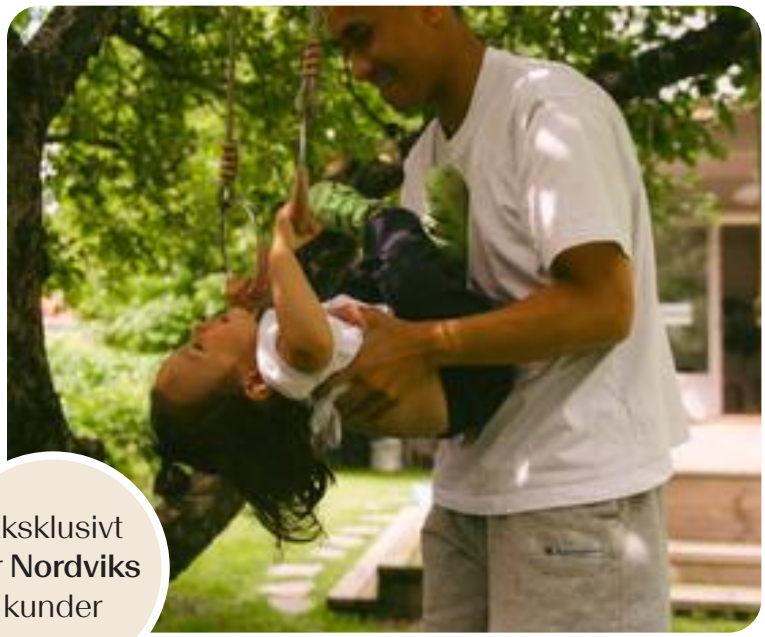


Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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: 20-0313/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 18 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 144, snr 29 (ideell andel 1/1) 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



Amalie Marthinsen
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032

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