

Hans Nordahls gate 84

3 soverom | 101 kvm | Selveierleilighet



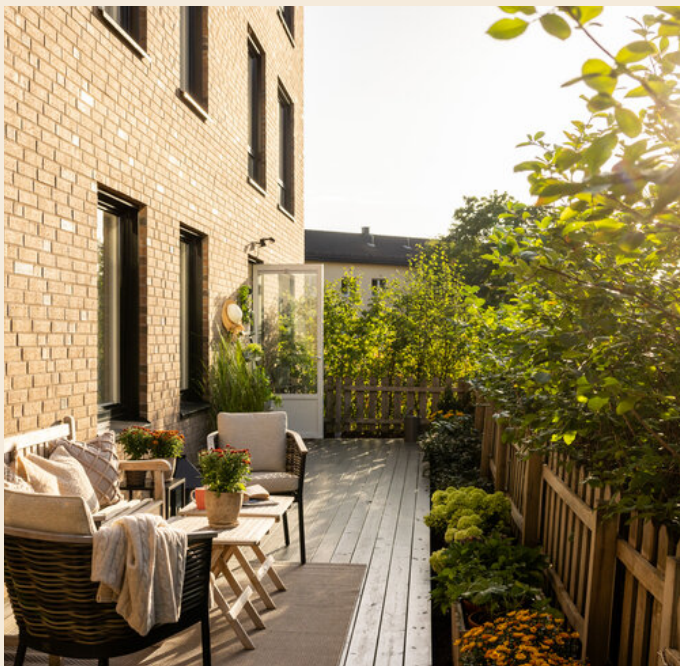


Velkommen til

Hans Nordahls gate 84

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
40	Om boligen
51	Nabolagsprofil
52	Tilstandsrapport
71	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
199	Kontaktinfo
202	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
205	Forbrukerinformasjon om budgivning
206	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Delikat 4-roms hjørneleilighet m/ 3 sov og 2 bad. Solrike uteplasser på totalt 44 kvm. Garasje m/ el. Familievennlig.

Prisantydning	11 400 000,-
Omkostninger	286 380,-
Totalpris	11 686 380,-
Fellesutgifter pr. mnd	6 702,-
BRA-i	101 kvm
Soverom	3
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	2014
Eierform	Eierseksjon



Kort fortalt

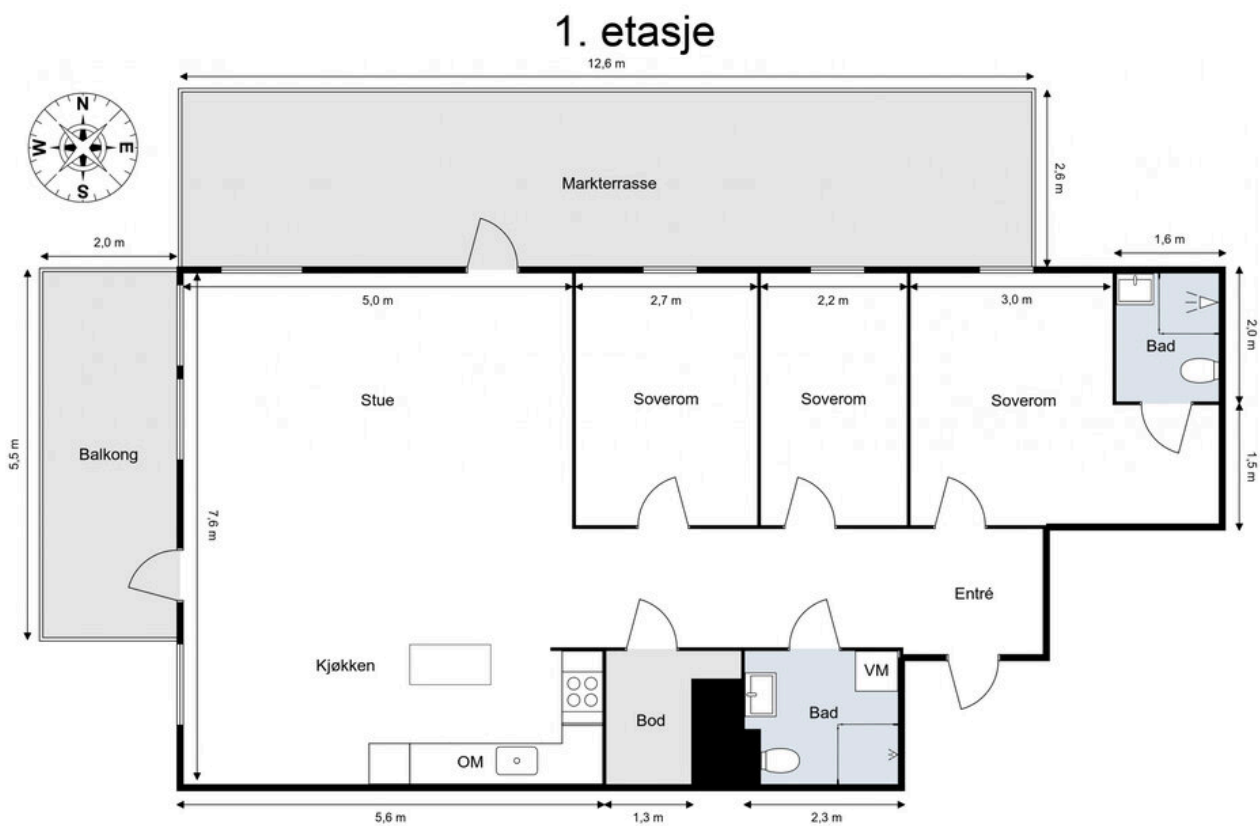
Nordvik Nydalen har gleden av å presentere Hans Nordahls gate 84! Leiligheten ligger på Storo med gangavstand til det meste av bymessige fasiliteter som dagligvare, treningssentre, apotek, restauranter, kaféer, offentlig kommunikasjon m.m. Leiligheten danner også et godt utgangspunkt for å benytte nærliggende turområder.

Svært ettertraktet 4-roms leilighet med god planløsning
Markterrasse på hele 33 kvm
Vestvendt balkong på 11 kvm
Skjermet beliggenhet mot stille og grønne omgivelser
Garasjeplass m/el
To romslige bad og en innvendig bod
Bygg fra 2014 med nybyggskvaliteter
A-konto fyring, varmtvann og TV/internett inkl. i felleskost
Nærhet til offentlig kommunikasjon
Svært attraktiv beliggenhet
Fortrinnsrett i barnehage*

Velkommen!



Hans Nordahls gate 84, 0485 OSLO



NIELSEN TAKST & ENERGI RÅDGIVER AS

Planskissen er kun ment som illustrasjon, avvik kan forekomme.







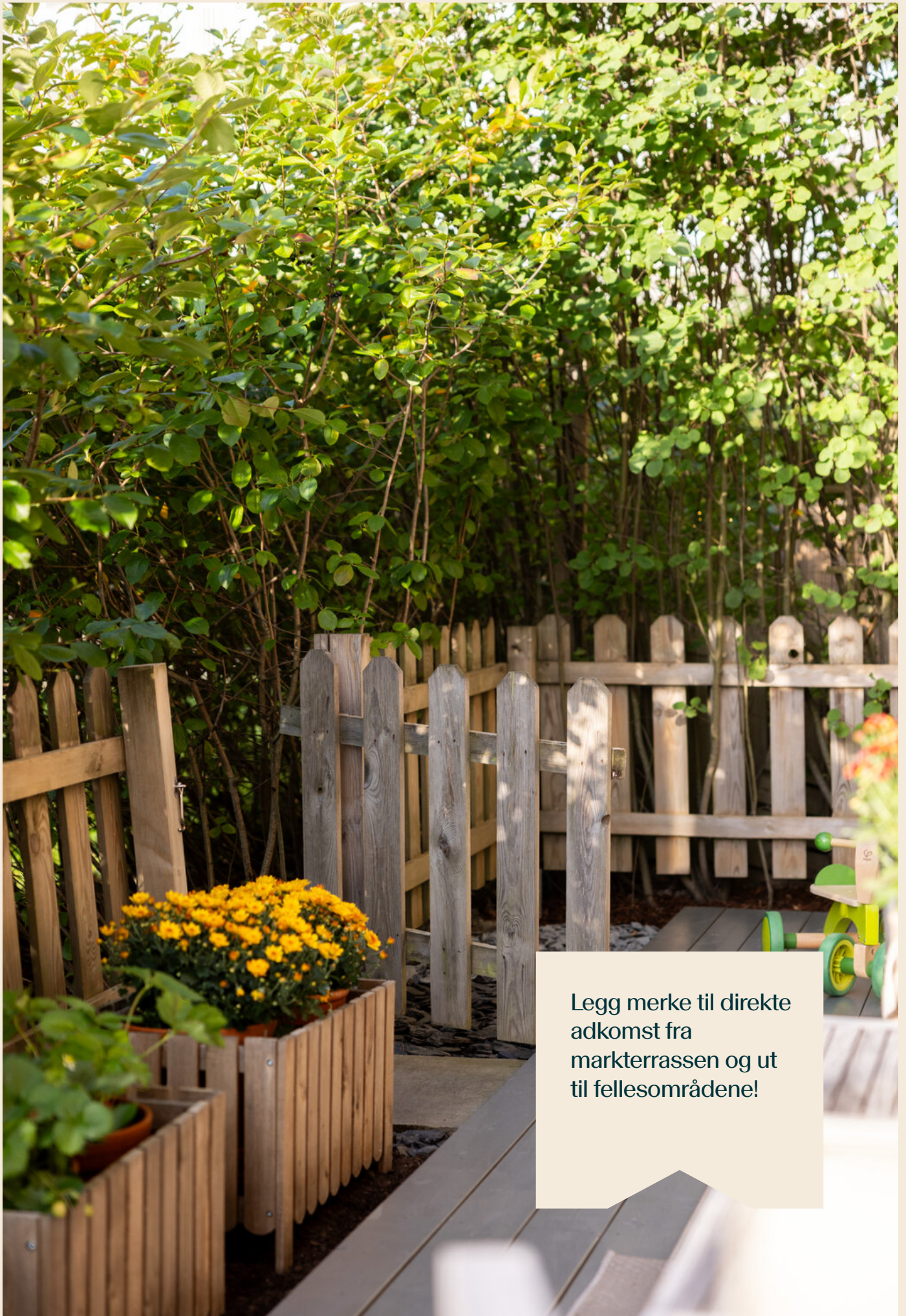
Leiligheten holder en gjennomgående god standard og et moderne uttrykk.





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





Legg merke til direkte adkomst fra markterrassen og ut til fellesområdene!





Kjøkkeninnredningen består av glatte, beige fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum.



Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Kjøkkenet er godt tilpasset med rikelig skaplass og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benk plass.







Fra stuen er det utgang til en vestvendt balkong.



Leiligheten byr på en herlig vestvendt balkong på ca. 11 m² med gode solforhold.









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



Overflatene er malt i en delikat tone som skaper en behagelig atmosfære.









Det er direkte
adkomst til et eget
flott baderom.















Videre har leiligheten en praktisk innvendig bod, som gir deg mulighet til å oppbevare mat og annet utstyr.





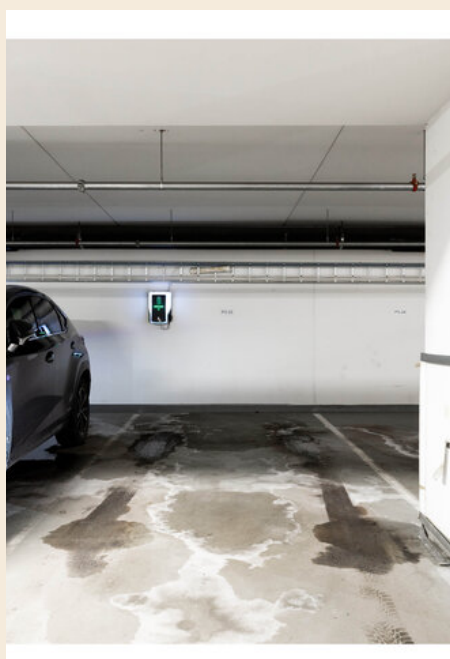
Leiligheten har en lys og åpen entré som gir et umiddelbart godt førsteinntrykk.

Velkommen inn!



Sameiet består av 34 boligseksjoner og leiligheten ligger i en høy 1.etasje.

Det medfølger en garasje plass med elbillader i et lukket og oppvarmet garasjeanlegg.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0047/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 84, 0484 OSLO
Gnr 79, bnr 120, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 1
(ideell andel 1/54) i Oslo kommune

Selgere
Jon Methi
Kristin Jerve Aanstad

Kjøpesum og omkostninger
11 400 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
285 000,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

286 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
299 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

11 686 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperpakke))
11 699 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med
Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 101 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 106 kvm
TBA: 33 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 101 kvm. Entré, bad, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue.
Total BRA: 101 kvm.
TBA: 33 kvm. Nordvendt markterrasse.
TBA: 11 kvm. Vestvent balkong.

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

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 m², mrk. 5 B 0102.

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 84 - En lys og innbydende 4-roms leilighet med solrik balkong, romslig markterrasse og attraktiv beliggenhet på Grefsen Stasjon. Et perfekt sted for barnefamilier - Her vil det være enkelt å trives! Leiligheten gir også et godt utgangspunkt for å benytte flotte nærliggende rekreasjonsområder.

Leiligheten er betydelig oppgradert de siste årene og fremstår som gjennomgående moderne og velholdt. I 2026 ble vegger og tak nymalt, kjøkkenfrontene oppgradert, gulvene slipt og lakkert, og nye gulvlister montert.

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

skyvedørsgarderobe.

LYS STUE MED UTGANG TIL UTEPLASSER:

Lys og tiltalende stue med spiseplass i åpen løsning. Stuen fremstår som lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en behagelig romfølelse. Den åpne planløsningen gir fleksible møbleringsmuligheter med god plass til både sofagruppe, TV-møblement og spisebord med tilhørende stoler. Overflatene er malt i en delikat lys tone, og det er lagt flott 3-stavs parkett på gulv som ble slipt i januar 2026. 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 hyggelig markterrasse på hele 33 kvm. I vår- og sommerhalvåret blir markterrassen som en forlengelse av stuen og innbyr til mer samvær og fine stunder med familie og venner. Terrassen er romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner med utemøbler, grill og beplantning. Videre har man direkte adkomst fra markterrassen og ut til fellesområdene!

Videre har leiligheten en vestvendt balkong på 11 m² med utgang fra stuen, ideell for avslapning og hyggelige stunder på varme dager. Balkongen har gode solforhold og rom til både sittegruppe og planter. For ekstra komfort er den utstyrt med elektrisk markise – en stor fordel på varme sommerdager!

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent kjøkken hvor kjøkkeninnredningen består av beige, glatte fronter og benkeplate av laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er godt tilpasset med rikelig skaplass og en praktisk kjøkkenøy som gir ekstra benk plass. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ventilator over kokeplass.

HOVEDSOVEROM:

Hovedsoverommet er av svært god størrelse med god plass til dobbeltseng og tilhørende møbler. Rommet er malt i en delikat tone som skaper et lunt uttrykk. Videre er rommet innredet med en romslig skyvedørsgarderobe som gir rikelig med oppbevaringsplass.

BADEROM INNGANG FRA HOVEDSOVEROM:

Videre er det direkte adkomst til et flott og romslig bad med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger. Balansert ventilasjon.

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 bad med elektrisk gulvvarme. Det er flis på vegger og gulv, og himling med malte plater. Badet er innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speil og dusjvegger. Videre er det opplegg for vaskemaskin. Balansert ventilasjon.

INNVENDIG BOD:

I gangen er det også en romslig innvendig bod for ekstra lagring og oppbevaring.

ØVRIG OPPBEVARINGSMULIGHETER:

Det medfølger en kjellerbod på 5 kvm, med heisadkomst direkte ned til kjeller. Sameiet byr også på romslig sykkelparkering i kjeller.

ØVRIG INFORMASJON:

Dører: Lyd- og brannklassifisert entrédør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2013.

Utvendig aluminiumsbeslag.

Ventilasjon: Balansert ventilasjon.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stue/kjøkken, elektrisk på soverom.

Elektrisk gulvvarme på bad.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg > Det foreligger ikke eltilsynsrapport de siste 5 år.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

- Våtrom > Overflater vegger og himling > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

- Våtrom > Overflater Gulv > Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

- Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn

halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

- Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Kjøkken > Overflater og innredning > Det ble påvist noe fuktsvelling på fronter og benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger > Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Balkongen var snødekt på befaringsdagen. Eventuelle skader eller forhold skjult av snøen er ikke avdekket eller vurdert av takstmann.
- Innvendig > Radon > Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank > Sentralt varmtvannsberedning.
- Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Parkering

Det medfølger en biloppstillingsplass m/el-lading, merket med nr. P3-33. Parkeringsplassen er tilknyttet Grefsen stasjon P3 Garasjesameie. Heis fra leiligheten gir direkte tilgang til garasjelegget, 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 garasje plass 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/>.

Modernisering og påkostninger

Bygningen ble bygget i 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nåværende eier overtok boligen i 2020 og har siden den gang gjort bl.a.

- Januar 2026: Gjennomgående overflatebehandlet med nymalte vegger, tak og kjøkkeninnredning. Gulvene er slipt og lakkert, og det er montert nye gulvlist. (Gjennomført av De Leon Eiendom)
- Oktober 2025: Gjestebadet oppgradert med ny dusjløsning samt ny servant og servantskap. Hovedbadet ble samtidig oppgradert med nytt speil. (Gjennomført av NM Rør).
- Oktober 2024: Installasjon av vann- og radiatormålere i regi av sameiet.(Gjennomført av Techem Norge).
- Juni 2022: Platting utvidet ca. 2m. (Egeninnsats).

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: NM Rør. Oktober 2025 Skiftet skap/speil på hovedbad. Skiftet servant, servantskap, og dusj på minste bad.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Originalbad fra 2016 bygget av JM Bygg.

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Utvidet platting på markterrasse sommeren 2024.

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

- Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og radiatormålere installert oktober 2023 av firma Techem og firma VVS kontakten. I regi av sameiet.

Bygningssakkyndig

Ole-Martin Nielsen

Byggemåte

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon med trefliser på ca. 11 m². Rekkverk i stålkonstruksjon.

Rekkverkshøyden ble målt til 1,22

m. Nordvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 33 m².

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt teknet med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende følger ikke med:

- Gardiner med oppheng
- Vaskemaskin og kjøleskap 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

C - lysegrønn

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 radiatorvarme i stue/kjøkken, elektrisk på soverom. Elektrisk gulvvarme på bad

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 6964 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 702,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader kr 4.031,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 318,- pr. md.

Oppvarming akonto kr 2.353,- pr. md

Det påløper i tillegg felleskostnader for garasje plass på kr 1.344,-, som betales kvartalsvis.

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

Boligselskapet avregner faktisk forbruk av varmtvann og fyring.

Eiendomsskatt

Kr 4 897,- 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 eiendomsskattelistedene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 383 303,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 9 533 212,- 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 prosentandel 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 84-86, orgnr. 914638437

Om sameiet

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 84 – 86 Boligsameie. Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 120 i Oslo.

Forretningsførselen er utført av Solibo AS.

Sameiets beboere har tilgang til romslig smørebod i kjeller. Videre er det god plass til barnevogn i barnevognparkering i kjeller.

Parkeringsplassene er organisert i et eget sameie. Denne leiligheten har parkeringsplass i P3-33.

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.

Styrets arbeid 2024:

- Sluttført utbedring av fasade
- Ferdigstilt installasjon av målere av vann- og oppvarming

Årsmøte 2025 for garasjesameie

Det ble vedtatt at styret skal gis myndighet til å gå sammen med de sameiene/borettslagene som bruker samme hovedport, å vurdere, og eventuelt gjennomføre, en anskaffelse av ny portåpnerfunksjon (også for porten inn til P1-P2 og P3) basert på skiltgjenkjenning. Styret foreslår at disse eventuelle kostnadene i 2025 enten tas av egenkapitalen, slik at felleskostnadene ikke økes, eller ved at felleskostnadene økes, og at styret får frihet til å vurdere dette dersom det blir aktuelt å gjennomføre tiltaket.

Forretningsfører

Solibo AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert på selskap.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Sameiet: Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kr. 333 742,-. I 2025 er det budsjettet med et underskudd på kr. 4 000,-.

Garasjessameie: Regnskapet for 2024 viste et underskudd på kr. 28 940,-. I 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr. 16 000,-.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 87730605

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 007 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet ved Meny, Coop Mega, Kiwi, Nærbutikken Storo og Rema 1000. Videre er det søndagsåpen butikk i Hans Nordahls gate. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/caféer, 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. Lillo Gård ferdigstiller i disse tider et stort torgområde hvor man blant annet planlegger restaurant og lokalbryggeri. Se vedlagt link for mer informasjon: <https://lillogard.no/torget/>

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

sykkel.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. 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 utekonsert 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 fiske.

For den treningsglade er det treningssentre som SATS og EVO nært både i Nydalen og på Storo.

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

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

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

Skoler og barnehager

Det følger en tinglyst servitutt som følger boligen som omhandler fortrinnsrett til barnehageplass. Espira barnehage er like ved leiligheten med prioritert plass for beboere på Grefsen Stasjon.

For øvrige er det også flere barnehager i området.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 26.01.2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

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

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående plansaker i nærområdet:

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48

Saksnummer: 2025/06693 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601

Status: Under behandling

Hensikt: Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklist i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet 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 trafikkknutepunkt.

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen

Saksnummer: 2025/06755 - Plansak

Mottatt sak: 11.09.2025

Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status: Under behandling
Hensikt: Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset.

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

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

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer: 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status: Under behandling
Hensikt: GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.

Pågående byggesaker i nærområdet:

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

Hans Nordahls gate 98 - innglassing av eksisterende balkonger
Saksnummer: 2025/07986 - Byggesak

Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201509505
Status: Under behandling

Borger Withs gate 22 - bruksendring av areal i 1. etasje til bolig og sykkelverksted
Saksnummer: 2025/22721 - Byggesak
Mottatt sak: 05.12.2025
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:

301/79/120/2:
08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

03.07.2014 - Dokumentnr: 552612 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Storo Borettslag
Org.nr: 948 546 051
Bruksrett til 45 parkeringsplasser i garasjeanlegg.
Rettigheten er begrenset til 10 år fra signeringsdato.
Rettigheten kan ikke overdras uten etter samtykke fra hjemmelshaver til eiendommen.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2014 - Dokumentnr: 1034942 - Jordskifte
Jordskiftesak 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

28.02.2025 - Dokumentnr: 235067 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

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

05.11.2014 - Dokumentnr: 959450 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 101/2868

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

Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnbokskriften, 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 overtakelsen.

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 budforhøvelser 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. 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.

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

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

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

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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 deknings salg 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 78 400,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Markedspakke tillegg, prisantydning >10 mill. kr. 1 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging (fratrukket veil. stylist) kr. 7 650,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 570,-

Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport kr. 8 300,-

Utlegg veiledningstime stylist kr. 2 250,-

Samlet skal selger betale kr. 161 810,- 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. 3 625,-.

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 31. januar 2026

Megler

Amalie Marthinsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 47200032

Megler 2

Lise Kjær Hjelmseth, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92451249

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Hans Nordahls gate 84

Nabolaget Åsen - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	11 min 🚶
656 elever, 36 klasser	0.9 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	16 min 🚶
496 elever, 28 klasser	1.1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	21 min 🚶
160 elever, 12 klasser	1.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	20 min 🚶
394 elever, 29 klasser	1.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	6 min 🚶
472 elever, 30 klasser	2.2 km
Nydalen videregående skole	7 min 🚶
960 elever	1.8 km
Foss videregående skole	8 min 🚶
600 elever, 20 klasser	2.5 km

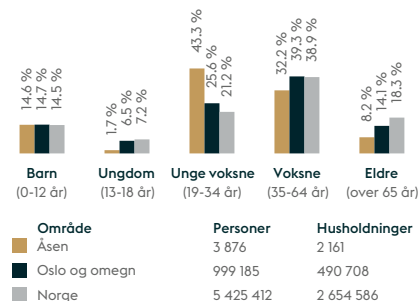
Offentlig transport

🚶 Storo	3 min 🚶
Linje 4, 5	0.2 km
🚶 Grefsen stasjon	19 min 🚶
Linje RE30, R31	1.4 km
🚶 Storo	2 min 🚶
Linje 11, 12, 18	0.6 km
🚶 Storo	2 min 🚶
Totalt 7 ulike linjer	0.6 km
🚶 Oslo S	12 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	5.2 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	7 min 🚶
151 barn	0.6 km
Ragnas Hage (0-5 år)	10 min 🚶
126 barn	0.8 km
Thor Olsens barnehage 2 (0-5 å...	11 min 🚶
117 barn	0.9 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

🚶 Haarklous plass	15 min 🚶
🚶 Muselunden	19 min 🚶
🚶 Sandaker Treningssenter	11 min 🚶
🚶 Fitness24Seven Storo	12 min 🚶

Kollektivtilbud

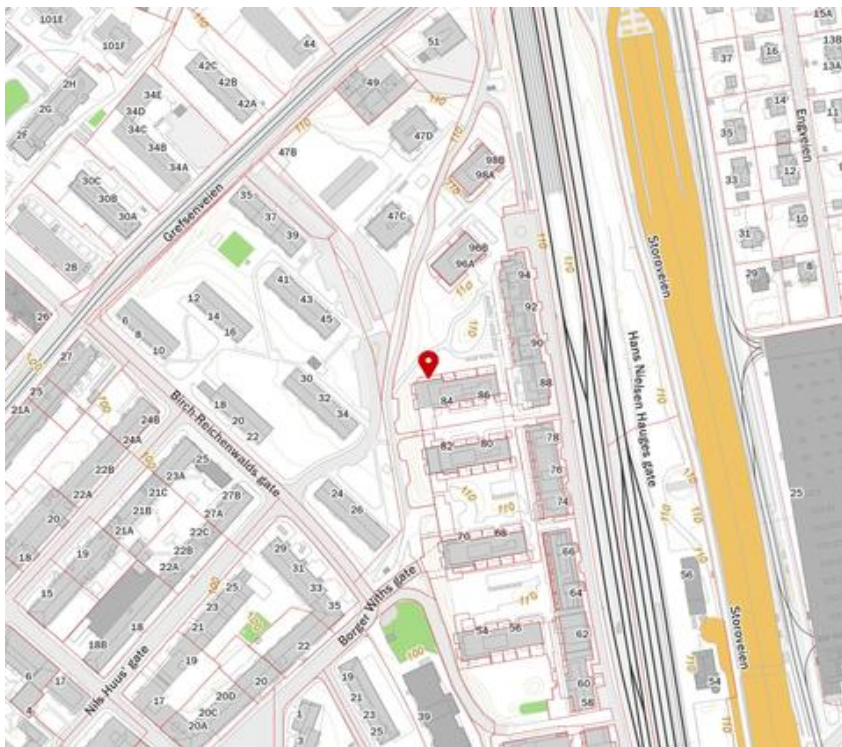
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025


Tilstandsrapport



 Selveierleilighet

 Hans Nordahls gate 84 , 0485 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 79, bnr. 120, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 22539-1240

Referansenummer: KO1266

Foretak: NIELSEN TAKST OG ENERGIRÅDGIVER AS

Takstingeniør: Ole-Martin Nielsen

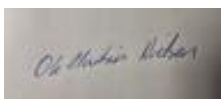


Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Nielsen Takst og Energirådgiver

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

Rapportansvarlig



Ole-Martin Nielsen

post@nielsen-takst.no

917 70 137



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktspøk.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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 2014. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2020.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon med trefliser på ca. 11 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,22 m.

Nordvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 33 m².

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betonelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,49 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

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

Bad/vaskerom:

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskeku. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stue/kjøkken, elektrisk på soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

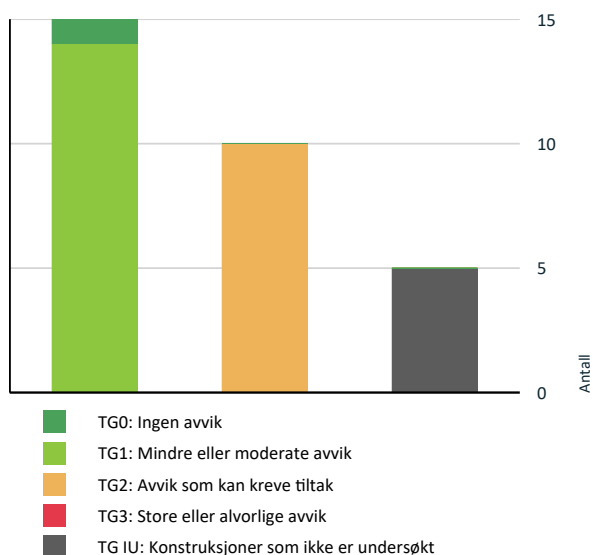
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)
- ❗ [Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

❗ TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

❗ [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)

❗ [Innvendig > Radon](#) [Gå til side](#)

❗ [Tekniske installasjoner > Varmtvannstank](#) [Gå til side](#)

❗ [Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

❗ [Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

❗ TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

❗ [Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg](#) [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass, prod. 2013. Utvendig aluminiumsbeslag.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert entrédør.

TG 1 Balkongdør

Balkongdør med 3-lags isolerglass, prod. 2013.

- Døren har behov for justering. Forholdet vurderes som et mindre avvik.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt balkong av betongkonstruksjon med trefliser på ca. 11 m². Rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden ble målt til 1,22 m.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt markterrasse i trekonstruksjon på ca. 33 m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen var snødekt på befaringsdagen. Eventuelle skader eller forhold skjult av snøen er ikke avdekket eller vurdert av takstmann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Andre utvendige forhold

Boligblokk bygget i 2014. Bygningen antas fundamentert med stål-/betongpilarer til stedlige masser. Støpt plate til pelehode. Grunnmur av betong. Etasjeskille av betong-/prefabrikerte betongelementer. Yttervegger oppført med betong/murverk og utfyllende bindingsverk av tre. Fasader er utvendig forblendet med teglstein. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/takfolie (ikke besiktiget).

Tilstandsrapport

INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Himlinger med malte plater og betong. Vegger med malte plater. Gulv med parkett. Takhøyden ble målt i stuen til ca. 2,49 m.

- Eier opplyser at gulv er slipt og lakket, samt at innvendige dørbladene er byttet i 2026.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer.

1 TG 1 Radon

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

1 TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører.

- Eier opplyser at innvendige dørblader er skiftet i 2026.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Andre innvendige forhold

Boligen varmes opp av vannbåren radiatorvarme i stue/kjøkken, elektrisk på soverom. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

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

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for tiltak. Anbefaler installasjon av dusjkabinett.

ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredet med vegghengt klosett, baderomsinnredning med heldekkende servant, speilskap og dusjvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningsakkyndig på befaringsdagen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Himling med malte plater. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgrad settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for tiltak. Anbefaler installasjon av dusjkabinett.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etableringsåret og kort gjenstående levetid på membran ligger til grunn for tilstandsgraden. Som ett fuktsikringstiltak anbefales det å etablere tett dusjkabinett på bad eldre enn 10 år.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TC 2 Sanitærutstyr og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 4j Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstill: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TC 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert med platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap. Ventilator over kokeplass.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble påvist noe fuktsvelling på fronter og benkeplate ved vaskekum/oppvaskmaskin.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig. Overvåk konstruksjonen jevnlig, ved forverring bør det utføres tiltak.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

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

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren radiatorvarme i stue og kjøkken.

TG 2 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 forenklete 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. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det

Tilstandsrapport

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.

Ukjent.

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, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

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

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr 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

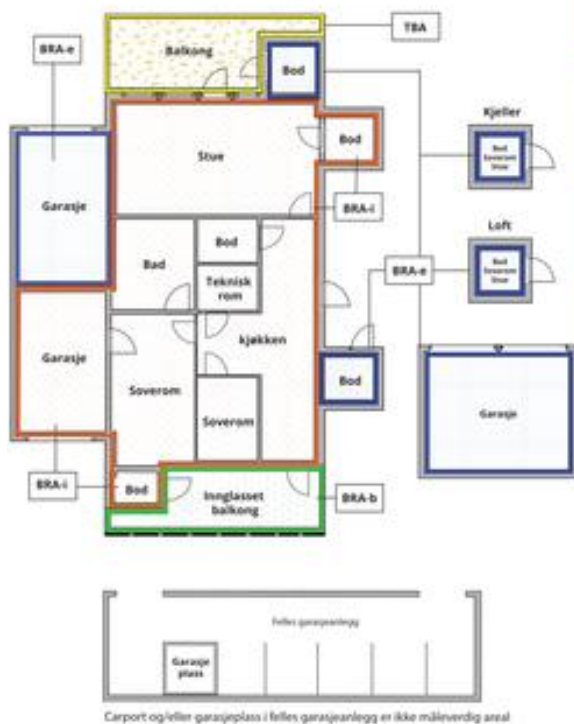
Hva er måleverdig areal?

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 bodar
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.

Areal 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	101			101	44
Kjeller		5		5	
SUM	101	5			44
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, bad/vaskerom, bod, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Fellesareal:

- En kjellerbod på ca. 5 m², mrk. 5 B 0102.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt 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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se selgers egenerklæring.

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
26.1.2026	Ole-Martin Nielsen	Takstingeniør
	Jon Methi	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	120		2	32.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Nordahls gate 84, 0485 OSLO

Hjemmelshaver

Jon Martin Methi, Kristin Jerve Aanstad

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	28.01.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 bygningsfagkyndiges 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 godkjenning 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

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

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

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

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



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Methi, Jon Martin	9578-5990-4-3086132	2025-12-08 21:09:18
Aanstad, Kristin Jerve	9578-5998-4-2427463	2025-12-08 21:22:42



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
8. des. 2025

Oppdragsnummer
20-0047/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hans Nordahls gate 84, 0485 OSLO	Meglerfirma Nordvik Nydalen
Selgere Jon Methi, Kristin Jerve Aanstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mai 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: Via Sameiet (venter på detaljer) Forsikret i: Via Sameiet (venter på detaljer)	

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: NM Rør. Oktober 2025 Skiftet skap/speil på hovedbad. Skiftet servant, servantskap, og dusj på minste bad

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Originalbad fra 2016 bygget av JM Bygg

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, ufaglært

Arbeid som er utført: Utvidet platting på markterrasse sommeren 2024

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vann- og radiatormålere installert oktober 2023 av firma Techem og firma VVS kontakten. I regi av sameiet.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0047/25

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Aanstad, Kristin Jerve

Dato

2025-12-08

Navn

Methi, Jon Martin

Dato

2025-12-08

Identifikasjon


 **bankID** Aanstad, Kristin Jerve

Identifikasjon

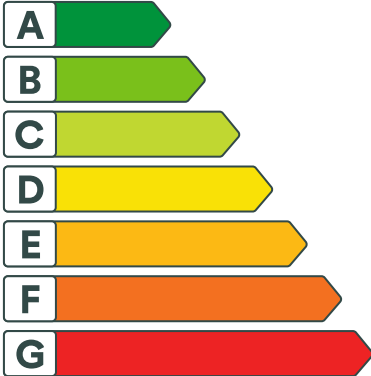

 **bankID** Methi, Jon Martin




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




Adresse Hans Nordahls gate 84, 0485 OSLO	
Dato for energimerking 14.01.2026	Merkenummer Energiattest-2026-246305
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300342195
Gårdsnummer 79	Bruksnummer 120
Seksjonsnummer 2	Bruksenhetsnummer H0102



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 2014	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 101,0 m²	Oppvarmet bruksareal 101,0 m²
Oppvarmet etasje 7	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
114,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år 114,49 kWh/m²	Totalt levert pr. år 14 503 kWh
---	---



Hans Nordahls gate 84, 0485 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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



Nordvik Nydalen
E-post: m.skavaas@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie**

Megleropplysninger 20.01.2026
Vi viser til forespørsel av 20.01.2026

Boligselskap: Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie
Organisasjonsnr: 914 638 437
Gnr./bnr: 79 / 120
Eier(e): Jon Methi / Kristin Jerve Aanstad

Seksjons-/andelsnr: 2
Adresse: Hans Nordahls gate 84, 0485 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hng84-86
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hng84-86/contact

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/
klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 87730605
- **Opplysninger om ferdigattest/
midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonseier eier ikke parkeringsplass i Grefsen Stasjon.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 4.031,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 318,- pr. md.
Oppvarming akonto	kr 2.353,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 6.702,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ikke mottatt av tidligere forr.fører.

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5 250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6 725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,

Solibo AS

VEDTEKTER

for Hans Nordahls gate 84 - 86 Boligsameie

gnr 79, bnr 120 i Oslo kommune.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 84 – 86 Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 120 i Oslo.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette private terrasser og boder. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

Det er fastsatt sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse/bod. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og eventuelt uteareal på eiendommen. Stamledningsnett for vann og avløp frem til avgreiningpunktene til de enkelte bruksenheter og for elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Hans Nordahls Gate 84 – 86 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A1 og A2, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameiernes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A1 og A2. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 84 - 86 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameie.

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.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett

Med unntak av de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

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

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før sameiermøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiermøtet for sameierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet representerer hver seksjon én stemme. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter .
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

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

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilsted. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt. Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider

Fasadeendringer skal godkjennes av styret og skal skje etter en samlet plan for bygningen. Nærmere regulering er inntatt i husordensreglene § 5.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.3. Renovasjon

Plass for renovasjon er plassert på området tilhørende utomhussameie og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening, jfr. § 2. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

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

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

Kostnadene til fjernvarme og varmt tappevann skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningpunktet på stamledningsnettets inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterrett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

-o0o-

Husordensregler for Boligsameiet Hans Nordahls gate 84-86

Husordensreglene er et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk", og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres mellom kl. 09.00 – kl. 21.00 alle dager utenom søndager og helligdager.

Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkonger og forhager

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

Det er ikke tillatt å henge balkongkasser e.l. på utsiden av balkongen.

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

§ 4 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

§ 5 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

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

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

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

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

Solavskjerming på balkongenes vinduer tillates i form av screens, forutsatt at disse er grå med fargekode 92-2047 og med svarte kasser.

Sameiere i første og sjettede etasje kan søke styret om montering av markiser i fargekode 92-2047. Markiser er ikke tillatt for øvrige etasjer.

Sameiere kan søke styret om å montere uttrekkbar levegg i fargekode 92-2047.

Øvrig permanent solskjerming eller vindskjerming er ikke tillatt."

§ 6 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformingsmal. Skjema for postkasseskilt finnes på boligsameiets hjemmeside.

Endring eller nye navn på dørklokken varsles til styret som vil oppdatere oversikten.

§ 7 Sjøppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

Det er ikke tillatt å hensette avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

§ 8 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignede i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer, inkl. foran inngangsdøren til leiligheten, i henhold til brannforskrifter.

§ 9 Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

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

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

§ 10 Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 3 GARASJESAMEIE

Gnr. 379, bnr. 1 i Oslo kommune

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 23.02.2013.

Endret på ordinært sameiermøte 09.04.2018.

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 3 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

Eiendommen har 53 ordinære p-plasser og 1 el-bilplass, i alt 54 plasser. Hver av plassene utgjør én andel i sameiet uavhengig av om det er ordinær p-plass eller el-bil. Sameiet består således 54 andeler hver med 1/54.

3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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. Ved salg av sameieandel er selger og kjøper solidarisk ansvarlig for felleskostnader inntil skriftlig melding om salget er gitt styret eller forretningsfører.

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

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

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

Sameiet (P3) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

Sameiet (P3) har rett til adkomst over P1 og P2 og skal betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeport i P1 og P2.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i

sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 9 Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for forvaltningen 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. For EL-bil plasser koblet til fellesanlegg skal det være montert individuell strømmåler. Det kreves inn et beløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære felleskostnader

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 (P3) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

5. Sameierne (P3) har rett til adkomst over P1 og P2 og skal betale sin forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av garasjeport i P1 og P2.

§ 15 **Betaling av felleskostnader**

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

§ 16 **Mislighold**

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

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

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som

sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

§ 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 forsikringselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19
Kamera/videovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videovervåking av eiendommens fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

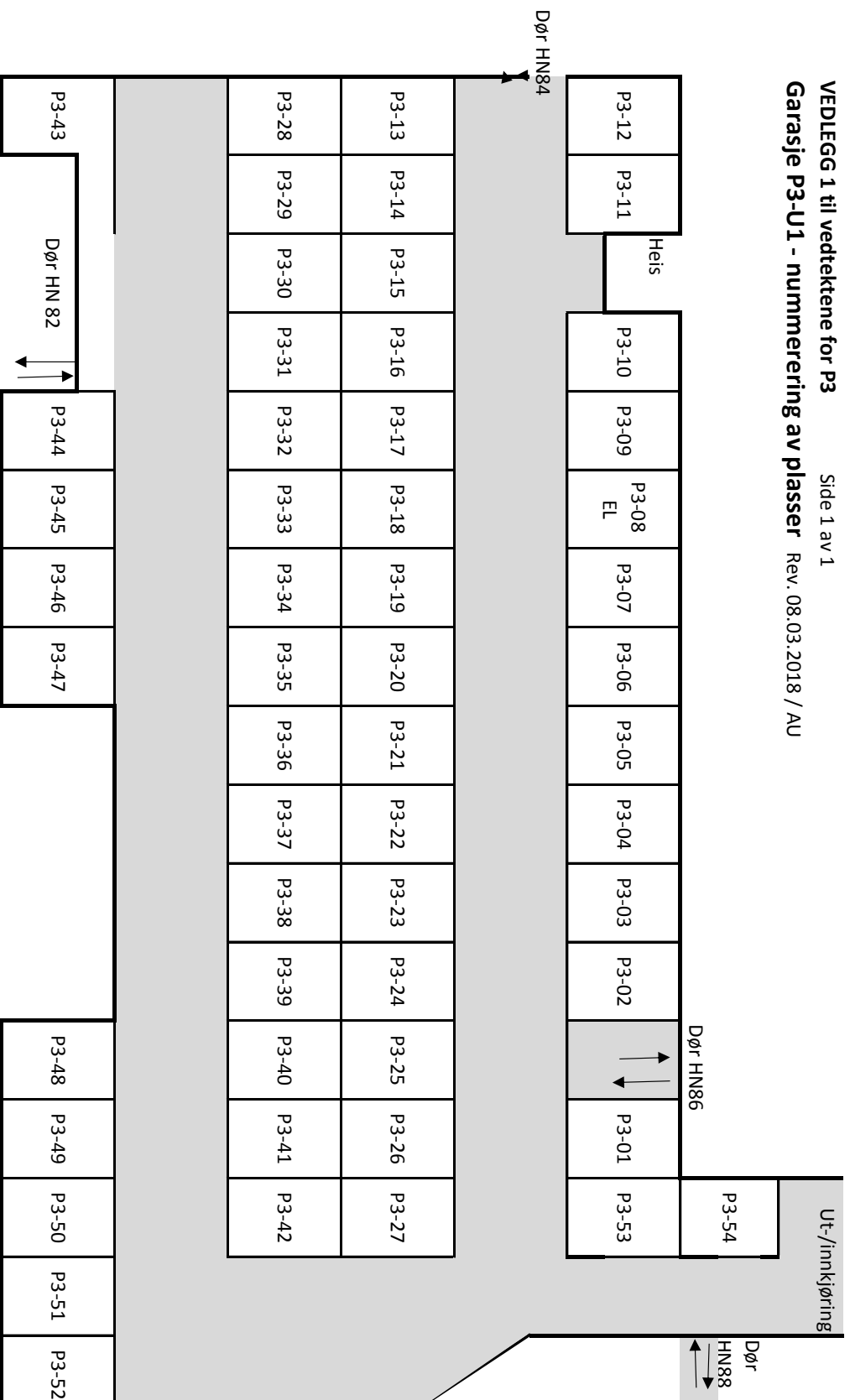
Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

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

ooOoo

VEDLEGG 1 til vedtektene for P3 Side 1 av 1
Garasje P3-U1 - nummerering av plasser Rev. 08.03.2018 / AU



Ordensregler

Grefsen stasjon P1/P2 og P3 Garasjesameier

25.01.2023

1. Hvem kan benytte garasje plassene

- 1.1. Kun de som disponerer en parkeringsplass kan parkere i garasjen.
- 1.2. Parkering skal kun skje på oppmerkede plasser. Parkering på fellesarealer og langs vegger er forbudt.

2. Portåpnere

- 2.1. Portåpnere bestilles ved å sende en begrunnet søknad via Vibbo. Åpneren aktiveres/kodes av styret.
- 2.2. Tap/mistet portåpner meldes umiddelbart til styret slik at den kan deaktiveres.
- 2.3. Ved salg av garasje plass skal alle portåpnere overleveres til ny eier.

3. Oppbevaring i garasjelegget

- 3.1. Det er forbudt å benytte parkeringsplassen og fellesarealer til lagring, unntatt takboks som skal festes forskriftsmessig av fagfolk i taket. Eier av parkeringsplass er økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på bygning.

Garasjekjeller er oppbygd av prefabrikkerte betongelementer, skallvegger og hulldekker. Ved boring i dekke over 40mm kan hulrom perforeres noe som har gitt lekkasjer og skader på biler eller føringer i dekke/vegger. Bolter opp til 40mm dybde kan brukes. Ekspansjonsbolter, slik som M6 bolter med 40mm dybde, tåler trekkbelastning opp til 2,8kN tilsvarende 280 kg stillestående last. Ingen annen bolting i tak, vegger, søyler eller gulv er tillatt.

- 3.2. Fellesarealer i garasjelegget skal ikke benyttes til lagring av private eiendeler eller til å sette fra seg søppel. Sameiet kan fjerne eiendeler som oppbevares i strid med ordensregler for eiers regning og risiko.

4. Fartsgrense

- 4.1. All ferdsel i garasjelegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler. Passering av garasjeporter skal skje med forsiktighet.

5. Brannsikkerhet

- 5.1. Røyking og all bruk av åpen ild er strengt forbudt.
- 5.2. Det skal være fri ferdsel og tilgang til alle rømningsveiene og til alt slukningsmateriell.

6. Aktivitet i garasjeanlegget

- 6.1. I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søler til garasjeanlegget. Det er ikke tillatt å vaske kjøretøyer.

7. Renhold

- 7.1. Ved feiing/vasking av garasjeanlegget plikter andelseiere å fjerne bilen slik at feiemaskin kommer til. Feiing varsles i god tid med oppslag i oppgangene.
- 7.2. Den enkelte garasjeplasseier/bileier plikter å fjerne oljesøl og annen forurensing fra garasjeplassen, både på grunn av brannsikkerhet og for å unngå at dette fester seg til dekk og blir dradd med til andre deler av garasjeanlegget.

8. Generell sikkerhet

- 8.1. Alle med nøkkel/portåpner plikter å ikke slippe uvedkommende inn i garasjeanlegget.

Styret i Grefsen stasjon P1/P2 og P3 Garasjesameier



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7407

HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i HANS NORDAHL'S GATE 84-86 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 22. april kl. 18:00 og lukker 25. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7407>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i HANS NORDAHL'S GATE 84-86 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

Ole Henrik Lidi velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Julian Ravn Thrap-Meyer og Anne Guri Palm Iversen velges.

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. 7407 Hans Nordahls Gate 84-86 SE.pdf
2. 7407 Hans Nordahlsgt 84-86 SE årsregnskap 2024.pdf
3. 7407 vedlegg årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 70.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Benedicte Brækken

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Ødegaard
- Reiko Abe Auestad

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ole Henrik Lidi

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

- Slutført utbedring av fasade
- Ferdigstilt installasjon av målere av vann- og oppvarming

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2024• Resultatregnskap 2024• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende 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 rettviseende 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 avvirket.

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: DIOEL-5JMV-1FA0V-BM273-F46T7-C8EMB

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

2025-04-01 11:35:47 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DIQEL-5JMV-1FA0V-BM273-F46T7-C8EMB

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.

Vedlegg 1

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 signatørens 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.

HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 638 437, KUNDENR. 7407

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 551 339	1 687 832	1 348 000	1 503 000
Andre inntekter	3	108 383	145 184	243 000	48 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 659 722	1 833 016	1 591 000	1 551 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 500	-8 000
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-102 788	-97 750	-103 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-3 370	-4 894	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-589 993	-519 660	-510 000	-316 000
Forsikringer		-120 645	-109 171	-120 000	-144 000
Kommunale avgifter		0	-264 743	-365 000	-416 000
Kostnader sameie	12	-42 762	-41 546	-45 000	-45 000
Energi/fyring		-45 845	-559 734	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-124 143	-165 178	-125 000	-130 000
Andre driftskostnader	9	-239 509	-225 427	-255 500	-242 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 343 810	-2 064 057	-1 678 000	-1 555 000
DRIFTSRESULTAT		315 912	-231 041	-87 000	-4 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	18 283	22 289	0	0
Finanskostnader	11	-452	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 831	22 289	0	0
ÅRSRESULTAT		333 742	-208 752	-87 000	-4 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		333 742	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-208 752		

HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 914 638 437, KUNDENR. 7407

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	3 959	14 367
SUM ANLEGGSMIDLER		3 959	14 367
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		14 219	198
Forskuddsbetalte kostnader		36 591	30 498
Andre kortsiktige fordringer	13	34 000	0
Driftskonto OBOS-banken		388 905	222 787
Sparekonto OBOS-banken		46 007	240 961
SUM OMLØPSMIDLER		519 722	494 444
SUM EIENDELER		523 682	508 812
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		788 623	454 881
SUM EGENKAPITAL		788 623	454 881
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 151	15 396
Leverandørgjeld		43 253	38 535
Energiavregning	14	-319 346	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		-264 942	53 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		523 682	508 812
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	38 246	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Hans Nordahls Gate 84-86 Boligsameie

Ole Henrik Lidi/s/

Benedicte Emilie Brækken/s/

Truls Petter Iversen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 226 112
Instal.målere	200 005
Bredbånd og TV	125 222
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 551 339

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	46 991
Avregning energi 2023 mottatt fra Hans Nordahls Gate 88-94 SE	61 392
SUM ANDRE INNETEKTER	108 383

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 370
SUM KONSULENTHONORAR	-3 370

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-277 482
Drift/vedlikehold VVS	-23 415
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-988
Drift/vedlikehold heisanlegg	-181 327
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 029
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 752
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-589 993

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-36 867
Renhold ved firmaer	-64 935
Andre fremmede tjenester	-2 390
Trykksaker	-74
Porto	-150
Kontingenter (medlem av Grefsen Stasjonsby Velforening)	-132 300
Bank- og kortgebyr	-2 793
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-239 509

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	6 498
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 696
Andre renteinntekter	89
SUM FINANSINNTEKTER	18 283

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-452
SUM FINANSKOSTNADER	-452

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER**

Selskapet eier 2868/17358 deler av Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie og utgjør kr 38 246.

Selskapets andel i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene i Hans Nordahls gate 84-98 Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt for mye betalt kontingent til Grefsen Stasjonsby Velforening	34 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	34 000

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-349 524
SUM INNETEKTER	-349 524

KOSTNADER

Vann- og avløpsavgift	265 142
A-konto fakturaer fra Hans Nordahls Gate 88-94 SE	403 728
SUM KOSTNADER	668 870

SUM ENERGIAVREGNING	319 346
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

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. 334.190 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kommunale avgifter (kr. 365.000) påløpet på 2025 regnskapet

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Eller Det er budsjettet med kr [beløp] til større vedlikehold som omfatter [årsak].

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på **uendrede** felleskostnader.

Eller

Budsjettet er basert på [prosentssats] % økning reduksjon av felleskostnadene fra [dato].

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 22.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.25

Selskapsnummer: 7407 Selskapsnavn: HANS NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Ole Henrik Lidi velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Julian Ravn Thrap-Meyer og Anne Guri Palm Iversen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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 70.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Benedicte Brækken

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Eli Ødegaard

Reiko Abe Auestad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Ole Henrik Lidi



**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 NORDAHL'S GATE 84-86 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 914638437

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 18:00 til 25. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

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:

Ole Henrik Lidi velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Julian Ravn Thrap-Meyer og Anne Guri Palm Iversen velges.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

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: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

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: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70.000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 70.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Benedicte Brækken (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Benedicte Brækken

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Reiko Abe Auestad (14 stemmer)

Eli Ødegaard (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Reiko Abe Auestad

Eli Ødegaard

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Ole Henrik Lidi (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ole Henrik Lidi





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7592

GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE

Velkommen til årsmøte i GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE

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 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7592>

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. Valg av tillitsvalgte
7. Portstyring med skiltgjenkjenning

Med vennlig hilsen,

Styret i GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE

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

Styreleder Truls Palm Iversen 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.

Forslag til vedtak

Rune Brandvoll og Anne Guri Palm Iversen 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Styrets innstilling

Sameiet har en svak økonomi. På tross av kostnadskutt i 2023 og 2024 går driften med underskudd. Styret ser det som nødvendig å skape balanse i regnskapet, og etter hvert styrke egenkapitalen, slik at sameiet får økonomi til å ta framtidige større vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak

Regnskapet godkjennes. Underskuddet dekkes av driftskapitalen. Styret arbeider videre med å styrke økonomien.

Vedlegg

1. årsregnskap 7592.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000.-. Godtgjørelsen er uendret fra 2023.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000.-.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Truls Palm Iversen og styremedlem Ivar Gammelmo er ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Håkon Hammer Normann
 - Lars Lieng
-

Sak 7

Portstyring med skiltgjenkjenning

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sak fra styret:

Noen av sameiene har gått sammen og innhentet tilbud på digital løsning for portene. Styrene i P1-P2 og P3 har ikke vært involvert i prosessen, noe vi beklager. Vi ser imidlertid at det kan være av interesse også for oss å bli med på denne løsningen.

Investeringskostnadene for P3 vil anslagsvis dreie seg om ca 15 000 (ca 300/ P-plass), og helårlig drift ca kr 12 000 (ca kr 240/P-plass pr år).

Se for øvrig info fra tilbyder nedenfor:

Digitalisering av garasjeportene ved Grefsen Stasjon

Vi har over lengre tid mottatt flere tilbakemeldinger fra eiere/beboere som opplever problemer med åpning av hovedporten. Utfordringene skyldes ofte signalforstyrrelser, spesielt ved hovedporten. Vi opplever også manglende kontroll over utdelte brikker, noe som øker risiko for innbrudd. For å forbedre både brukervennlighet og sikkerhet, har vi innhentet tilbud på digitalisering av åpning av garasjeportene.

Løsningen vi foreslår er Parqio, et moderne system som gir flere alternativer for portåpning. Med dette systemet vil eiere kunne åpne portene via app, automatisk ved skiltgjenkjenning eller med en telefonsamtale. Dette vil eliminere mange av dagens utfordringer og gjøre hverdagen enklere og tryggere for sameiet.

Informasjon om Parqio: Parqio tilbyr moderne løsninger som gjør fellesgarasjen tryggere og enklere å bruke. Med funksjoner som app-basert portåpning, automatisk adgang og enkel administrasjon av brukere, får både beboere og administratorer en bedre hverdag. Parqio er også integrert med Unloc og OBOS-nøkkel, noe som gjør det mulig å få digital adgang helt fra garasjen til leilighetsdøren.

Styret administrerer tilganger enkelt via Styrerommet.no og har alltid full oversikt over hvem som har tilgang til garasjeanlegget og fellesdørene. Det er viktig å merke seg at eksisterende portåpnere fortsatt kan brukes som før. Implementeringen av Parqio krever ikke at de gamle løsningene fjernes.

For mer informasjon: Parqio i fellesgarasjer
Kostnad investering: Vi har lagt til grunn at kostnadene ved hovedporten fordeles mellom sameiene. Fordelingsbrøken foreslått følger den tidligere avtalte fordelingen mellom sameiene for hovedporten. Engangskostnadene dekker etableringen av Parqio-systemet på garasjeportene tilknyttet hvert enkelt sameie.

Forslag til vedtak

Styret gis myndighet til å gå sammen med de sameiene/borettslagene som bruker samme hovedport, å vurdere, og eventuelt gjennomføre, en anskaffelse av ny portåpnerfunksjon (også for porten inn til P1-P2 og P3) basert på skiltgjenkjenning. Styret foreslår at disse eventuelle kostnadene i 2025 enten tas av egenkapitalen, slik at felleskostnadene ikke økes, eller ved at felleskostnadene økes, og at styret får frihet til å vurdere dette dersom det blir aktuelt å gjennomføre tiltaket.

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2024 for garasje sameiet P3

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder: Truls Petter Palm Iversen Hans Nordahls gate 86

Styremedlem: Randi Skarstein Hans Nordahls gate 84

Styremedlem: Ivar Gammelmo Hans Nordahls gate 98 A

Styremedlem: Sihao Wang Hans Nordahls gate 78

Sihao Wang flyttet ut av området høsten 2024, og gikk ut av styret med virkning fra 1. november.

Kontaktinformasjon:

Du finner informasjon om sameiet ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her kan du også finne informasjon om aktuelle saker og nyttig informasjon.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.

Generelle opplysninger om Garasje sameiet Grefsen Stasjon P3:

Garasje sameiet er registrert i Brønnøysundregisteret med organisasjonsnummer 916177321, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Med eierseksjon forsås sameieandel i bebygget eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Regnskap, forvaltning og revisjon:

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Sameiet har ikke krav om revisor.

Kommentar til Årsregnskapet for 2024:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Ytterligere informasjon om sameiets forventede utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Styrets arbeid

Styreperioden gjelder f.o.m. 30.4. 2024 t.o.m. 21.4. 2025

Det er i perioden avholdt 11 styremøter. Mellom styremøtene har styremedlemmene hatt løpende kontakt med hverandre, befaringer og dugnadsarbeid. I tillegg har styret lagt ut aktuell informasjon til garasjeanleggets brukere i Vibbo.no, og svart på henvendelser både fra brukere og fra leverandører. Styret har videre hatt jevnlig møter og korrespondanse med leverandører i forbindelse med vedlikehold og reparasjoner av porter, branngardiner, ladeanlegg, brannslukkingsutstyr m.m.

Styret har i perioden jobbet bl.a. med følgende saker:

- Oppfølging av Monta som ny betalingsoperatør for fellesanlegget for elbillading. Dette har medført mye arbeid og frustrasjon. Etter at vi inngikk avtale med Monta valgte de å fjerne sin stedlige representant i Norge, og flytte vår kontakt over til en servicedesk i London. I tillegg viste det seg at de ikke kunne gi oss tilfredsstillende

oversikter over midlene som skulle refunderes sameiet. Overføringene kom nå i tillegg fra utlandet, noe som medførte kostnader for sameiet. Styret besluttet at dette ikke var tilfredsstillende, og innhentet tilbud fra norske leverandører. Valget falt på Laddel, og 1.11. gikk vi over til Laddel som betalingsoperatør. Både overgangen og erfaringene så langt er positive. Ikke minst får vi nå mulighet for å følge opp ladeøkonomien på en tilfredsstillende måte, samtidig som brukerne får fortsatt mulighet til å styre egen lading.

- Styret har gjennomført flere reforhandlinger av driftsavtaler, bl.a. med OBOS og Gårdreform og Brannservice Østlandet. Totalt har dette ført til noen innsparing.
- Styret har gjennomført en ny tilbudsrunde på forsikring. Runden viste at det ikke var noe av betydning å spare på å skifte leverandør, så vi har fornyet kontrakten med If skadeforsikring.
- Også i vinter har det vært en god del vann i garasjen, særlig i P2 og P3. Styremedlemmene har delt på å bruke vannsugeren som ble kjøpt inn i fjor. Dette har gjort situasjonen bedre, men garasjen savner et bedre avløpssystem.
- Gårdreform gjennomførte garasjevasken i mai. Arbeidet var varslet i god tid. Arbeidet hindres noe av at en del bileiere ikke fjerner bilene sine. Disse plassene kan da ikke vaskes, og må vaskes av bileierne. Dette fungerer bare delvis. I 2024 var det ca 30 bileiere som ikke hadde fjernet bilene sine. Styret bruker da en god del tid på å forsøke å få tak i eierne, slik at de kunne flytte bilen. Selv etter dette var det ca 15 biler i P1-P2 og P3 som av ulike grunner ikke ble fjernet.
- Styret har gjennomført en tilbudsrunde på utskifting av lysarmatur i hele garasjeområdet. Arbeidet ble tildelt firmaet Solid, som hadde laveste tilbud. Firmaet holder til i Hans Nordahls gate. Arbeidet gikk greit, og ble gjennomført i sommer. Vi regner med å spare en del på strømregningen, samtidig som lyset har blitt bedre, noe som også bedrer kvaliteten på kameraovervåkingen.
- Styret har valgt å skifte strømleverandør, og P3 gikk i 2024 over til Entelios. Skiftet har ført til en noe lavere strømpris. I dette markedet er imidlertid prisforskjellene små blant seriøse leverandører.

Kommentarer til regnskapsåret 2024:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Ytterligere informasjon om sameiets forventede utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under den forutsetningen.

Resultat:

Årets resultat vises i resultatregnskapet. Det viser et underskudd som foreslås dekket av egenkapitalen.

Kommentar til sameiets arbeidskapital pr 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen, og viser sameiets samlede likviditet fratrukket kortsiktig gjeld.

Arbeidskapitalen per 31.12.2024 var kr 107901,-

Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjett for 2025 legges fram for årsmøtet til orientering. Tallene framkommer i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. I budsjettet er det ikke lagt inn endringer i eiernes utgift til dekning av felleskostnadene. Sameiet har imidlertid en svak økonomi, og styret har varslet at de vil kunne måtte gjøre tiltak for å bedre økonomien. Herunder også å øke inntektssiden.

Vedlikehold:

I posten for vedlikehold er det budsjettert for normalt vedlikehold, samt et mindre beløp for uforutsette kostnader.

Energi:

Energikostnadene utgjør en betydelig del av de samlede driftskostnadene, og er vanskelige å forutsi. I budsjettet er det lagt inn beløp omtrent tilsvarende kostnadene for 2024.

Forsikring:

Premieendringene er lagt inn basert på forsikringsselskapets justering basert på prisstigning og sameiets skadehistorikk.

Felleskostnader:

Øvrige felleskostnader er justert i henhold til nye kontrakter, og anslått prisstigning.

GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE
ORG.NR. 916 177 321, KUNDENR. 7592

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	289 473	242 985	254 000	289 000
Ladeinntekter EL-bil		27 988	96 377	15 000	15 000
Andre inntekter	3	1 900	53 000	133 000	16 000
SUM DRIFTSINNEKTER		319 361	392 362	402 000	320 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 922	-4 935	-4 935	-5 000
Styrehonorar	5	-42 000	-35 000	-35 000	-42 000
Forretningsførerhonorar		-35 943	-34 182	-36 500	-38 000
Konsulenthonorar	6	-7 840	-20 069	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-74 119	-118 369	-62 000	-62 000
Forsikringer		-26 037	-24 337	-27 000	-32 000
Energi/fyring		-91 068	-90 486	-55 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-10 596	-3 219	-4 999	-5 000
Andre driftskostnader	8	-55 951	-67 370	-74 500	-77 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-349 475	-397 966	-319 934	-336 000
DRIFTSRESULTAT		-30 114	-5 604	82 066	-16 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 174	901	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 174	901	0	0
ÅRSRESULTAT		-28 940	-4 703	82 066	-16 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-28 940	-4 703		

GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE
ORG.NR. 916 177 321, KUNDENR. 7592

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		625	7 885
Forskuddsbetalte kostnader		898	11 132
Andre kortsiktige fordringer		0	13 705
Driftskonto OBOS-banken		158 586	148 167
SUM OMLØPSMIDLER		160 109	180 888
SUM EIENDELER		160 109	180 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		107 901	136 841
SUM EGENKAPITAL		107 901	136 841
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 534	9 392
Leverandørgjeld		30 675	1 173
Annen kortsiktig gjeld		0	33 482
SUM KORTSIKTIG GJELD		52 209	44 047
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		160 109	180 888
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie

Truls Petter Palm Iversen

Ivar Gammelmo

Randi Skarstein

Sihao Wang

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasje	242 823
Elbil infrastruktur	44 250
Elbil akonto strøm el-bil	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	289 473

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 900
SUM ANDRE INNETEKTER	1 900

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 922
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 922

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 42 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 840
SUM KONSULENTHONORAR	-7 840

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-55 304
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 824
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 991
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-74 119

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-24 682
Vakthold	-10 294
Andre fremmede tjenester	-18 393
Bank- og kortgebyr	-2 583
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-55 951

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter bank	924
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	250
SUM FINANSINTEKTER	1 174

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 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 8.05.25

Selskapsnummer: 7592 Selskapsnavn: GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Truls Palm Iversen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Rune Brandvoll og Anne Guri Palm Iversen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Regnskapet godkjennes. Underskuddet dekkes av driftskapitalen. Styret arbeider videre med å styrke økonomien.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000.-.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Håkon Hammer Normann

Lars Lieng

Sak 7 Portstyring med skiltgjenkjenning

Styret gis myndighet til å gå sammen med de sameiene/borettslagene som bruker samme hovedport, å vurdere, og eventuelt gjennomføre, en anskaffelse av ny portåpnerfunksjon (også for porten inn til P1-P2 og P3) basert på skiltgjenkjenning. Styret foreslår at disse eventuelle kostnadene i 2025 enten tas av egenkapitalen, slik at felleskostnadene ikke økes, eller ved at felleskostnadene økes, og at styret får frihet til å vurdere dette dersom det blir aktuelt å gjennomføre tiltaket.

For

Mot



**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 GREFSEN STASJON P3 GARASJESAMEIE

Organisasjonsnummer: 916177321

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

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:

Styreleder Truls Palm Iversen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Rune Brandvoll og Anne Guri Palm Iversen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 22

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: 25

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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen

Styrets innstilling

Sameiet har en svak økonomi. På tross av kostnadskutt i 2023 og 2024 går driften med underskudd. Styret ser det som nødvendig å skape balanse i regnskapet, og etter hvert styrke egenkapitalen, slik at sameiet får økonomi til å ta framtidige større vedlikeholdsoppgaver.

Forslag til vedtak:

Regnskapet godkjennes. Underskuddet dekkes av driftskapitalen. Styret arbeider videre med å styrke økonomien.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 24

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 42.000.-. Godtgjørelsen er uendret fra 2023.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 42.000.-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Truls Palm Iversen og styremedlem Ivar Gammelmo er ikke på valg.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Håkon Hammer Normann (23 stemmer)

Lars Lieng (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Hammer Normann

Lars Lieng

7. Portstyring med skiltgjenkjenning

Sak fra styret:

Noen av sameiene har gått sammen og innhentet tilbud på digital løsning for portene. Styrene i P1-P2 og P3 har ikke vært involvert i prosessen, noe vi beklager. Vi ser imidlertid at det kan være av interesse også for oss å bli med på denne løsningen.

Investeringskostnadene for P3 vil anslagsvis dreie seg om ca 15 000 (ca 300/ P-plass), og helårlig drift ca kr 12 000 (ca kr 240/P-plass pr år).

Se for øvrig info fra tilbyder nedenfor:

Digitalisering av garasjeportene ved Grefsen Stasjon

Vi har over lengre tid mottatt flere tilbakemeldinger fra eiere/beboere som opplever problemer med åpning av hovedporten. utfordringene skyldes ofte signalforstyrrelser, spesielt ved hovedporten. Vi opplever også manglende kontroll over utdelte brikker, noe som øker risiko for innbrudd. For å forbedre både brukervennlighet og sikkerhet, har vi innhentet tilbud på digitalisering av åpning av garasjeportene.

Løsningen vi foreslår er Parqio, et moderne system som gir flere alternativer for portåpning. Med dette systemet vil eiere kunne åpne portene via app, automatisk ved skiltgjenkjenning eller med en telefonsamtale. Dette vil eliminere mange av dagens utfordringer og gjøre hverdagen enklere og tryggere for sameiet.

Informasjon om Parqio: Parqio tilbyr moderne løsninger som gjør fellesgarasjen tryggere og enklere å bruke. Med funksjoner som app-basert portåpning, automatisk adgang og enkel administrasjon av brukere, får både beboere og administratorer en bedre hverdag. Parqio er også integrert med Unloc og OBOS-nøkkel, noe som gjør det mulig å få digital adgang helt fra garasjen til leilighetsdøren.

Styret administrerer tilganger enkelt via Styrerommet.no og har alltid full oversikt over hvem som har tilgang til garasjeanlegget og fellesdørene. Det er viktig å merke seg at eksisterende portåpnere fortsatt kan brukes som før. Implementeringen av Parqio krever ikke at de gamle løsningene fjernes.

For mer informasjon: Parqio i fellesgarasjer
Kostnad investering: Vi har lagt til grunn at kostnadene ved hovedporten fordeles mellom sameiene. Fordelingsbrøken foreslått følger den tidligere avtalte fordelingen mellom sameiene for hovedporten. Engangskostnadene dekker etableringen av Parqio-systemet på garasjeportene tilknyttet hvert enkelt sameie.

Forslag til vedtak:

Styret gis myndighet til å gå sammen med de sameiene/borettslagene som bruker samme hovedport, å vurdere, og eventuelt gjennomføre, en anskaffelse av ny portåpnerfunksjon (også for porten inn til P1-P2 og P3) basert på skiltgjenkjenning. Styret foreslår at disse eventuelle kostnadene i 2025 enten tas av egenkapitalen, slik at felleskostnadene ikke økes, eller ved at felleskostnadene økes, og at styret får frihet til å vurdere dette dersom det blir aktuelt å gjennomføre tiltaket.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 601655320
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr
 971040823

Navn
 OSLO KOMMUNE PLAN- OG

Adresse
 Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr
 980374505

Navn
 ROM EIENDOM AS

Bruksenhet
 Adresse
 Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr
 0301

Gnr
 79

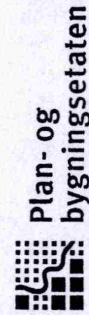
Bnr
 120

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt utareal
0301	79	120	0	1	72 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	2	101 / 2868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	120	0	3	82 / 2868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	120	0	4	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	120	0	5	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	120	0	6	65 / 2868	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	120	0	7	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	8	101 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	9	82 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	10	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	11	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	12	84 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	13	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	14	101 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	15	82 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	16	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	17	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	18	84 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	19	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei



Doknr: 959450 Tinglyst: 05.11.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 4.11.2014

Kjetil Enser

Melding til tinglysning

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Ekklusivt uteareal
0301	79	120	0	20	101 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	21	82 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	22	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	23	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	24	84 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	25	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	26	101 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	27	82 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	28	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	29	96 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	30	84 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	31	126 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	32	47 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	33	124 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	120	0	34	84 / 2868	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysning er hjemlet i Matrikelloven § 24

Etter tinglysing returneres begjæringskjemaet til Org.nr.: 971 040 823 Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten, Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo	<input checked="" type="checkbox"/> Begjæring om oppdeling i eierseksjoner <input type="checkbox"/> Begjæring om reseksjonering
--	--

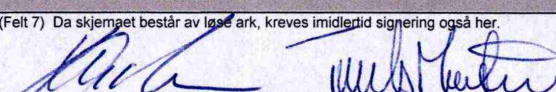
Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert					
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	79	120		

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

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste															
S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾	S.nr.	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggs-areal ⁶⁾
1	B	72	B	11	B	96	B	21	B	82	B	31	B	126	B
2	B	101	BG	12	B	84	B	22	B	47	B	32	B	47	B
3	B	82	BG	13	B	96	B	23	B	96	B	33	B	124	B
4	B	47	BG	14	B	101	B	24	B	84	B	34	B	84	B
5	B	96	BG	15	B	82	B	25	B	96	B	35			
6	B	65	BG	16	B	47	B	26	B	101	B	36			
7	B	96	B	17	B	96	B	27	B	82	B	37			
8	B	101	B	18	B	84	B	28	B	47	B	38			
9	B	82	B	19	B	96	B	29	B	96	B	39			
10	B	47	B	20	B	101	B	30	B	84	B	40			
SUM BRØK 789				SUM BRØK 883				SUM BRØK 815				SUM BRØK 381			
SUM BRØK (TELLERE)				2868				= NEVNER I SAMEIEBRØKEN							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Signaturer
Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.


Plan- og bygningsetaten
 bygningssetaten
 TEKNISK FAGAVDELING
 RETT KOPI 29.08.2014
Kjetil Gundersen

5. Egenerklæring	
Undertegnede erklærer at	
a)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/> bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller <input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	<input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	<input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller <input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller <input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	<input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)
UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.	

6. Tegninger m.v.



Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.

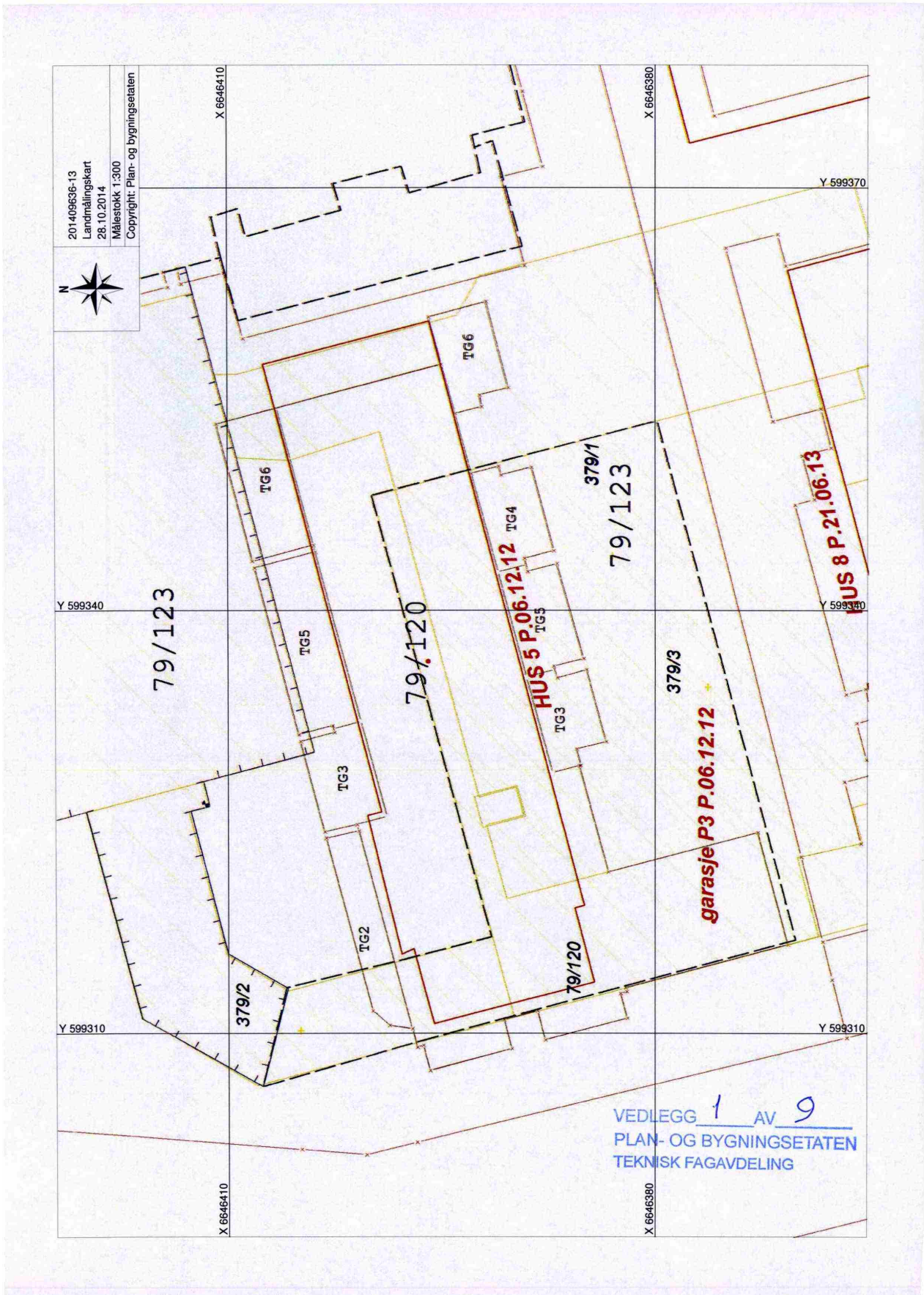
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

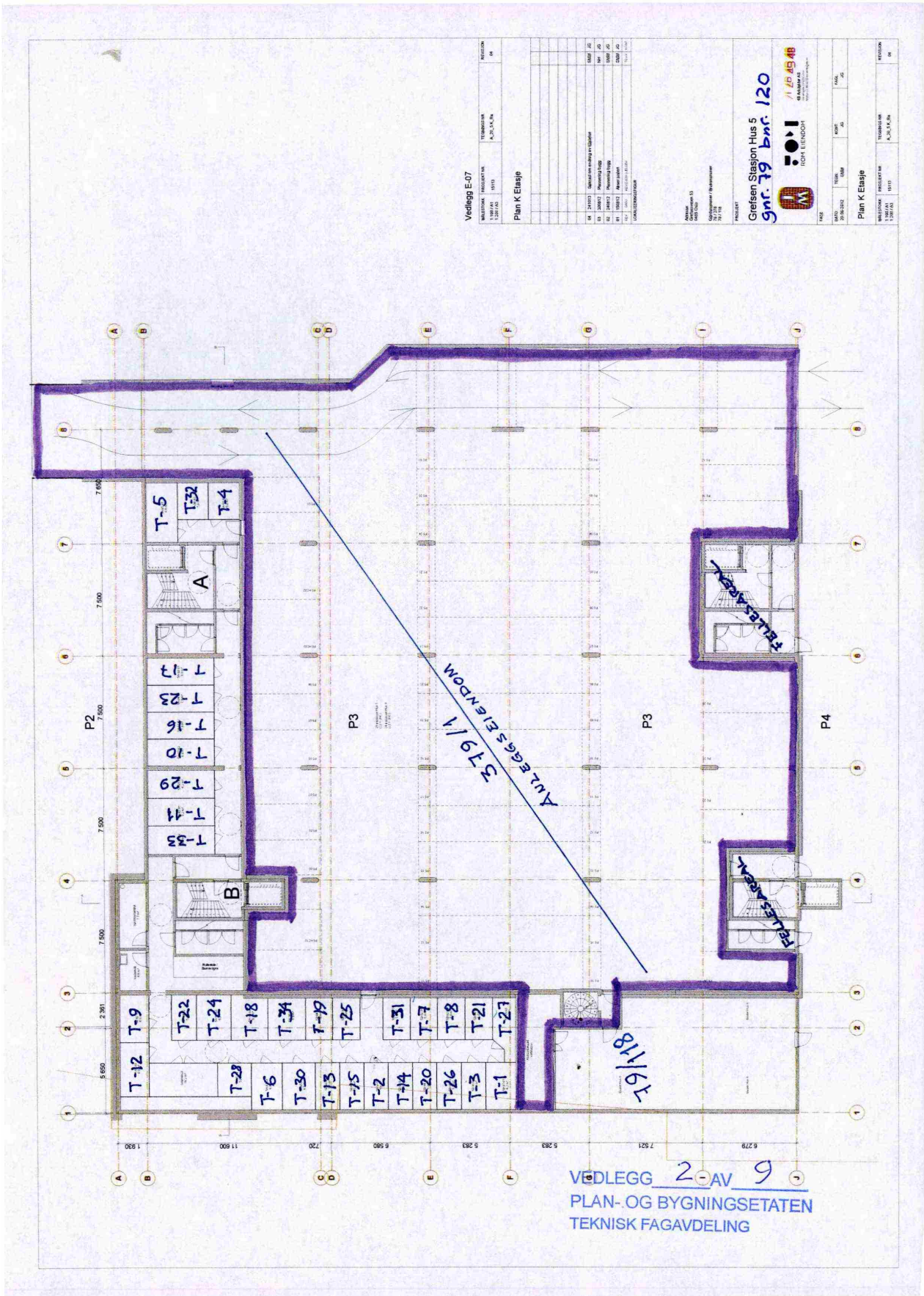
- Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
- Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
- Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
- Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

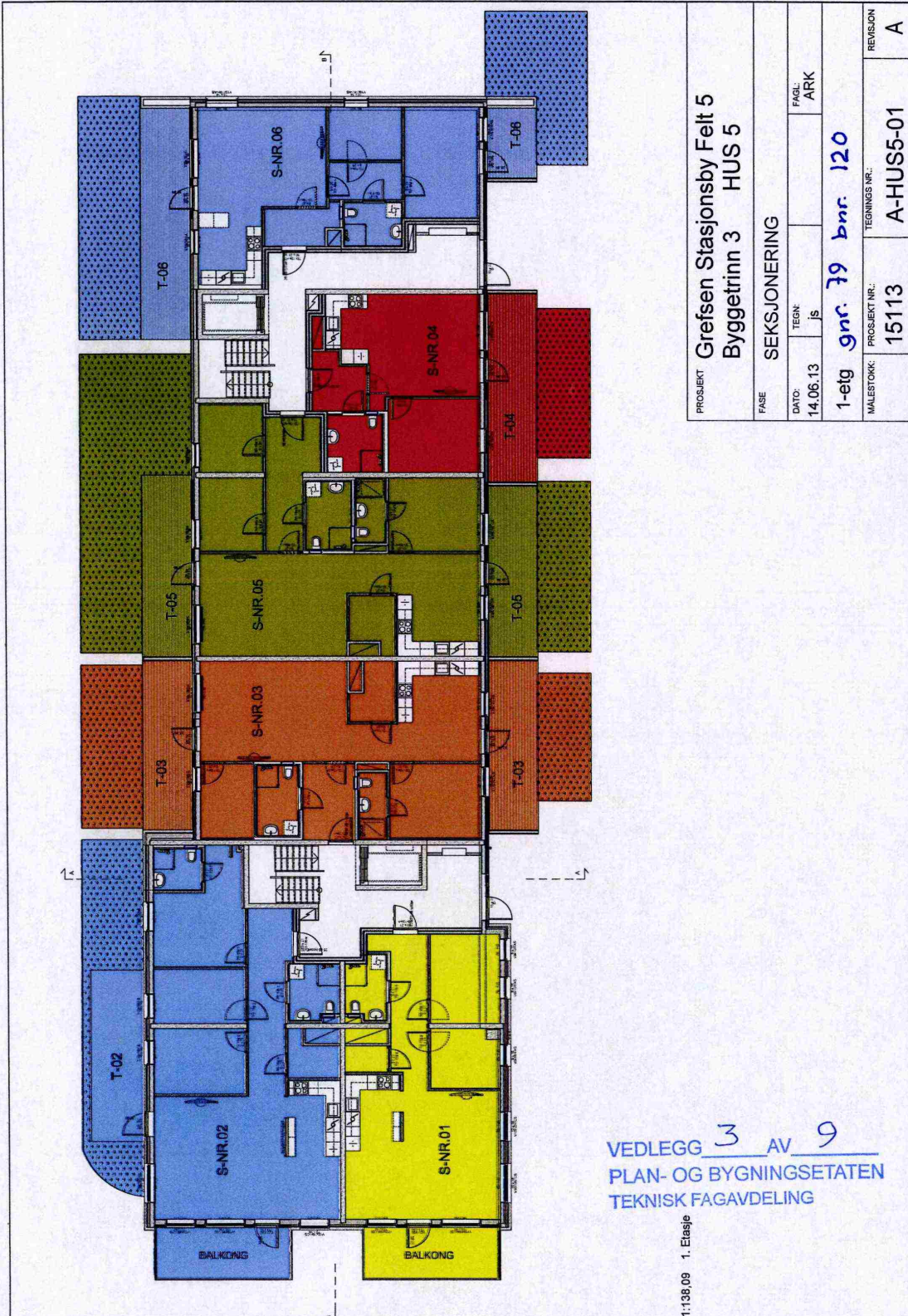
7. Underskrifter

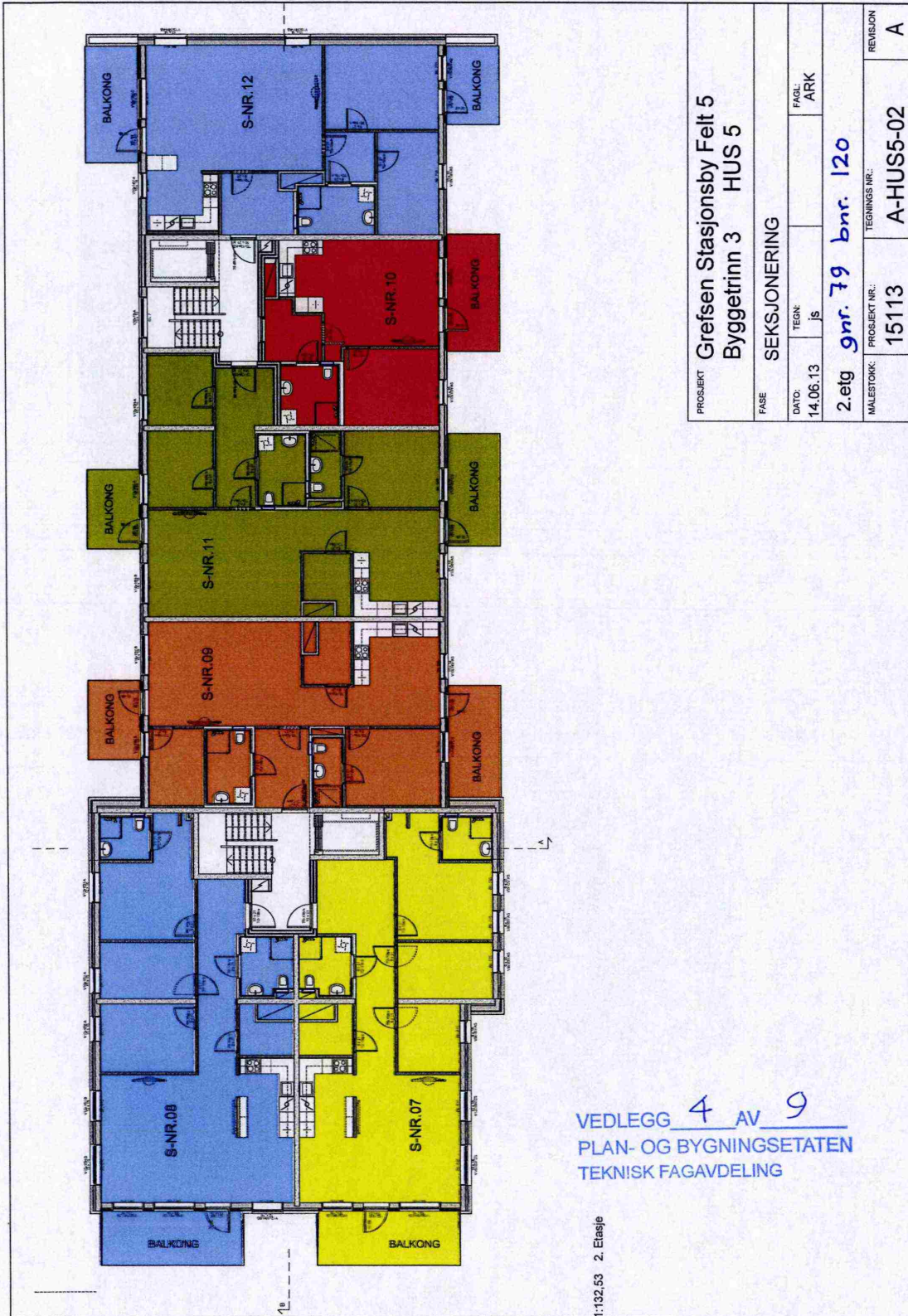
Sted og dato	Underskrift ⁸⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner ⁹⁾
Oslo 4/7-14		Geir Isaksen	
		Truls Mortensen	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering ¹⁰⁾			
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)			
Sted og dato	Underskrift ¹¹⁾	Navn gjentas med blokkbokst.	
9. Kommunens tillatelse til seksjonering			
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ¹²⁾			
<input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt			
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:			
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
79	120		1-34
i Oslo kommune			
Dato	Underskrift	Stempel	
24.9.14			
Noter:			
1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering. 3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkenes nevner. 6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13) 9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres. 10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30. 11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l. 12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.			



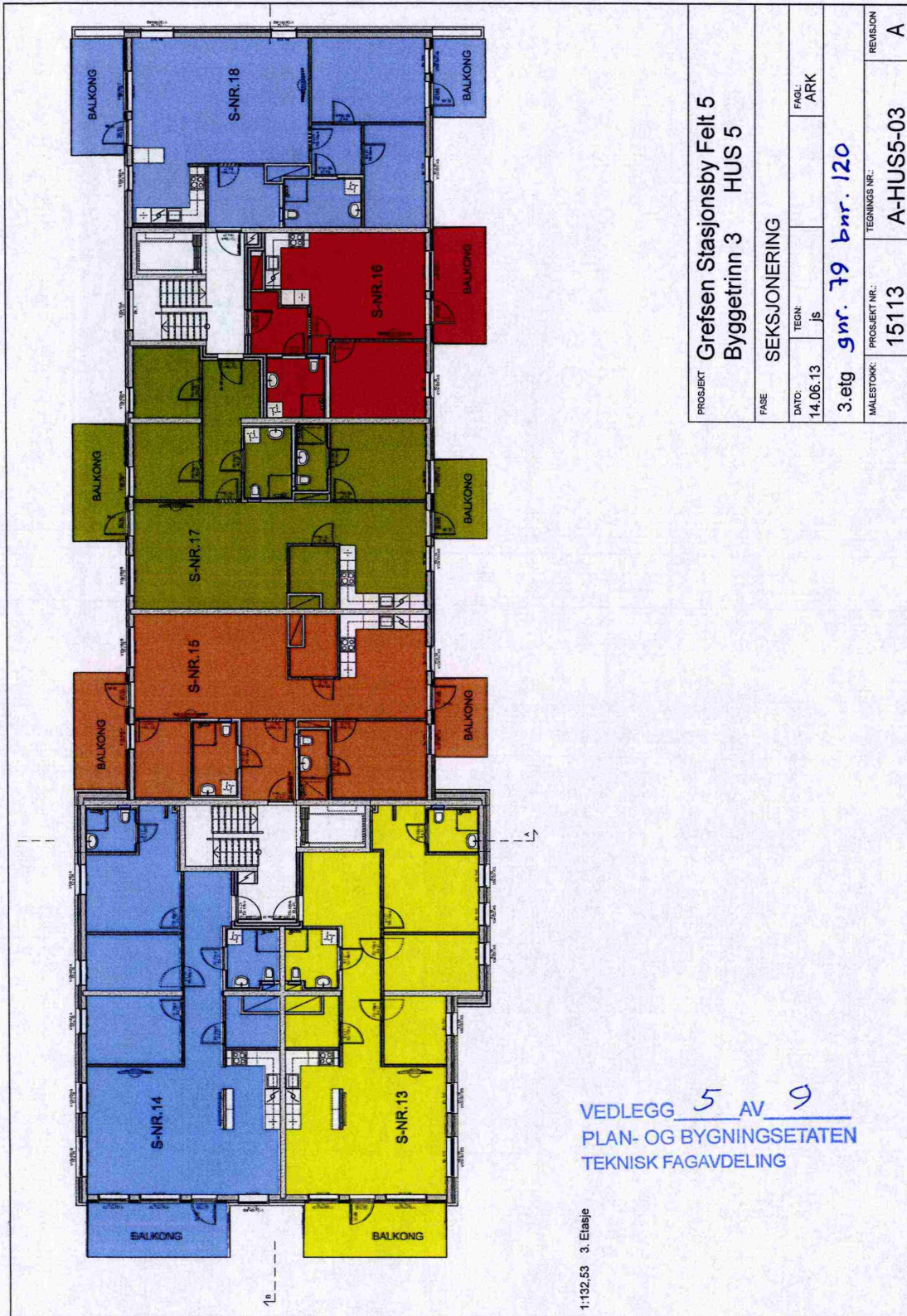


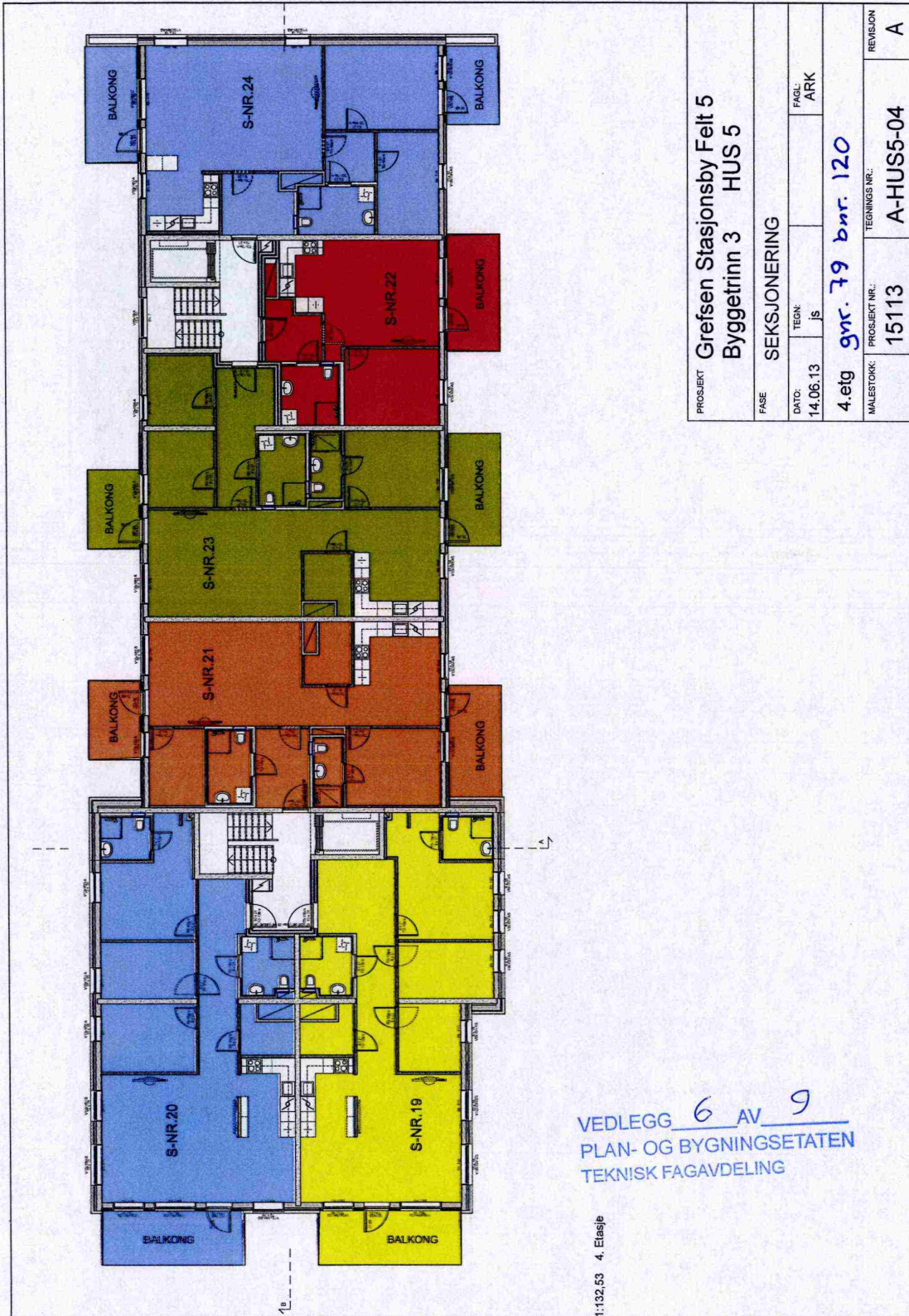




VEDLEGG 4 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

1:132.53 2. Etasje

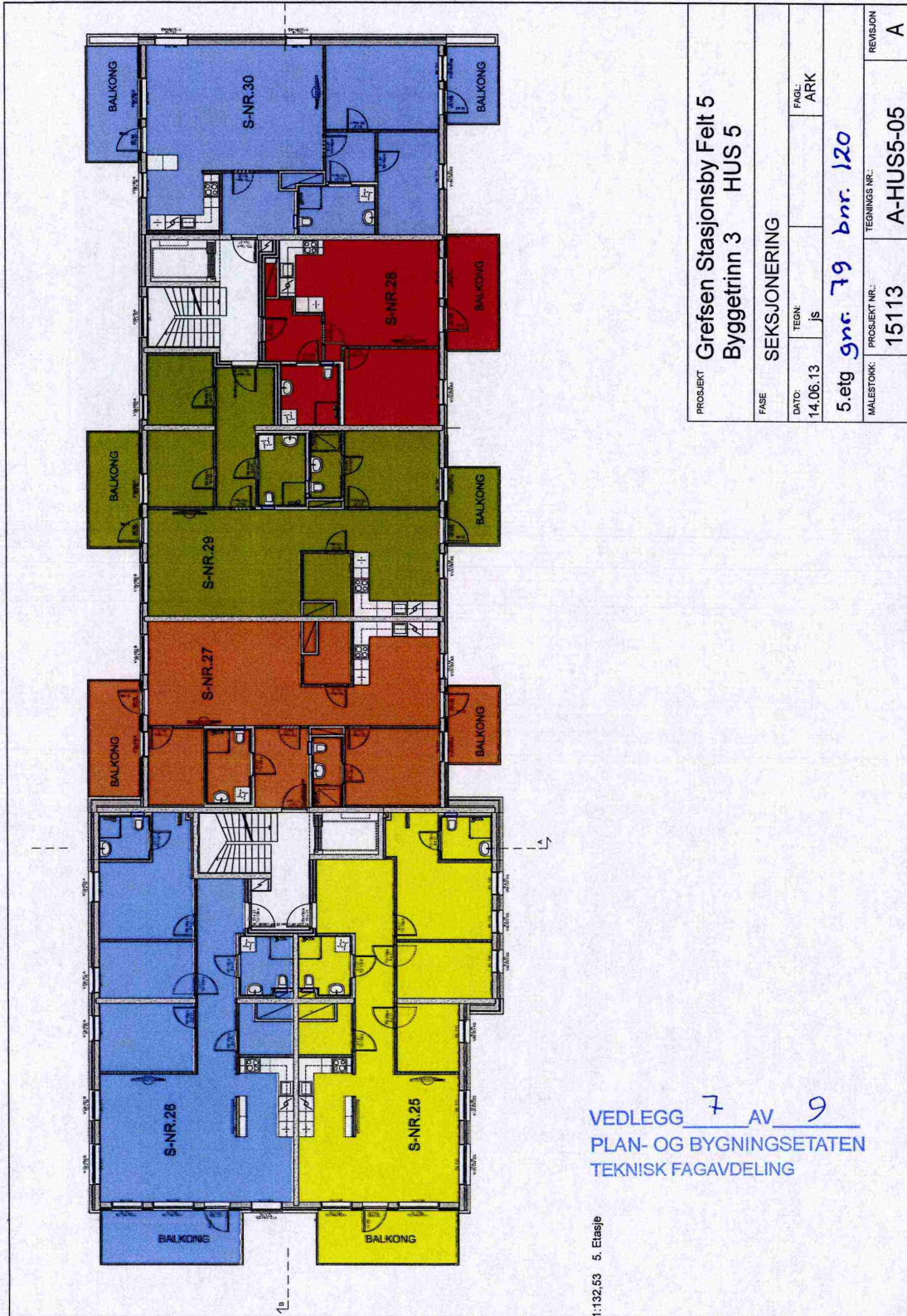




VEDLEGG 6 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

1:132,53 4. Etasje

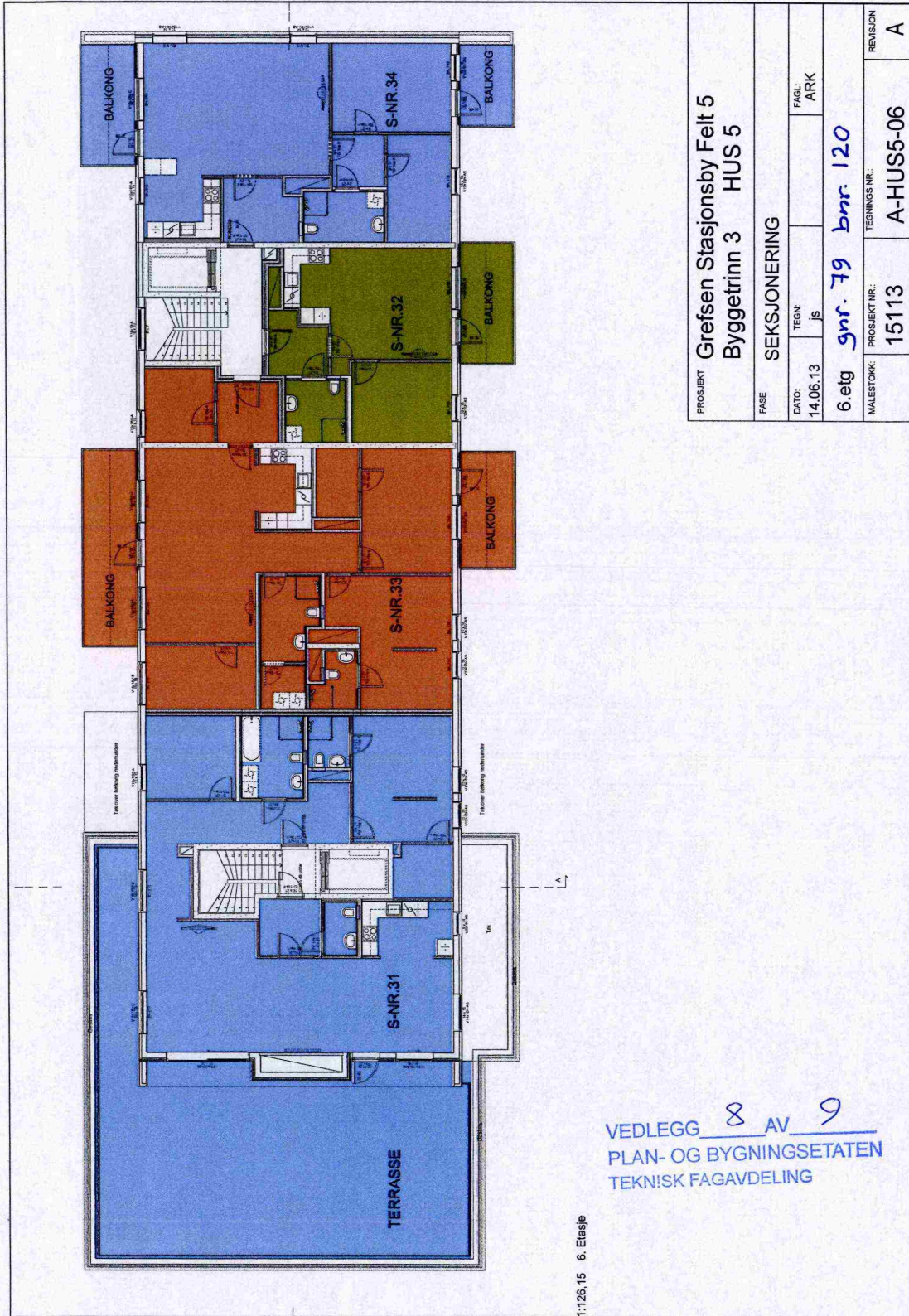
PROSJEKT	Grefsen Stasjonsby Felt 5		
	Byggetrinn 3 HUS 5		
FASE	SEKSJONERING		
DATE:	TEGN:	FAGL:	ARK:
14.06.13	JS		
MALESTOKK:	TEGNINGS NR.:	PROSJEKT NR.:	REVISJON
4.etg	gmr. 79 bnr. 120	15113	A
	A-HUS5-04		



1:132,53 5. Etasje

VEDLEGG 7 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

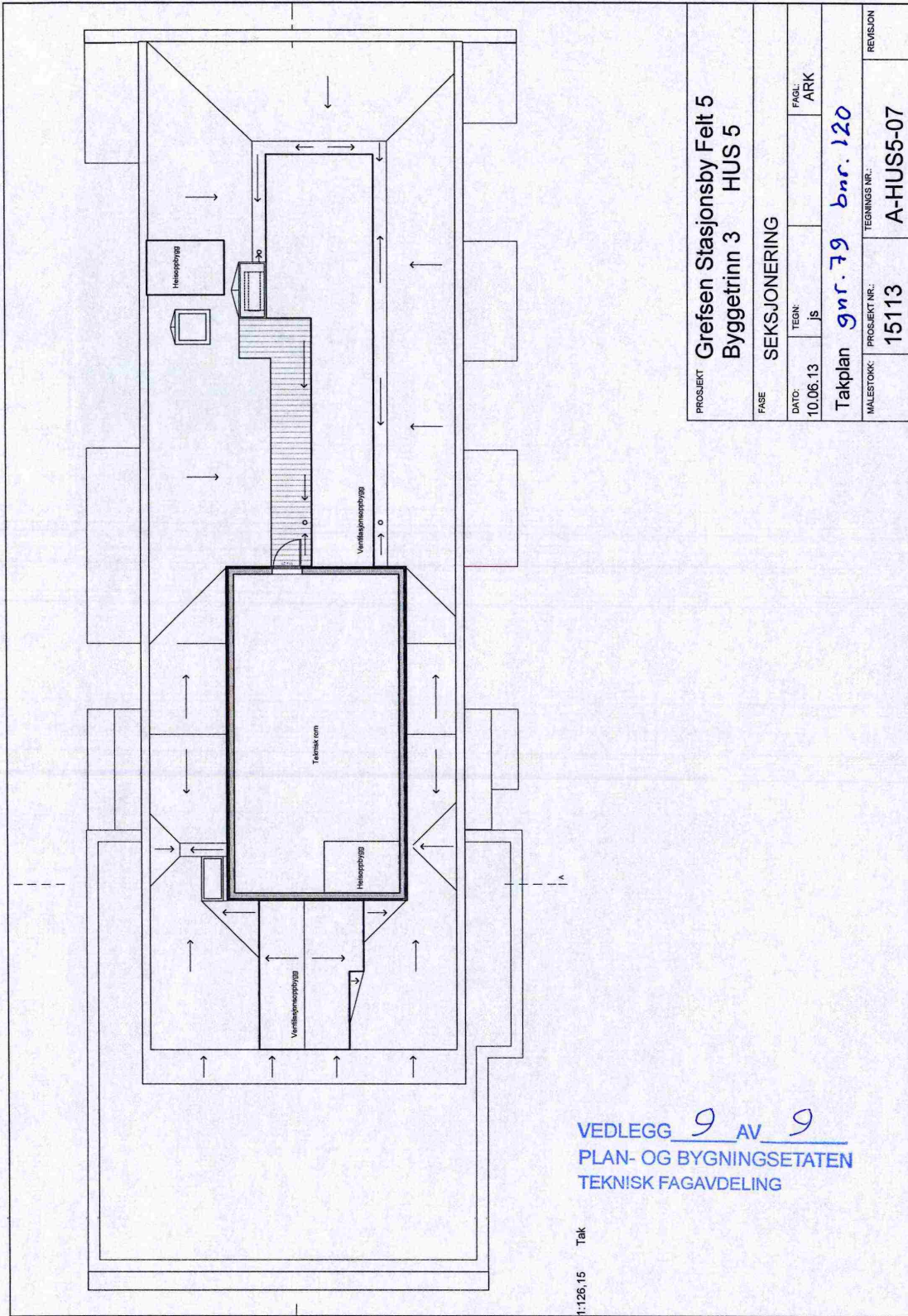
PROSJEKT	Grefsen Stasjonsby Felt 5 Byggetrinn 3 HUS 5		
FASE	SEKSJONERING		
DATE:	TEGN:	FAGL:	ARK:
14.06.13	js		
MALESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
	15113	A-HUS5-05	A



1:126,15 6. Etasje

VEDLEGG 8 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

PROSJEKT	Grefsen Stasjonsby Felt 5		
	Byggetrinn 3 HUS 5		
FASE	SEKSJONERING		
DATE:	14.06.13	TEGN:	js
		FAGL:	ARK
	6. etg	gnf. 79	bnr. 120
MALESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
	15113	A-HUS5-06	A



PROSJEKT	Grefsen Stasjonsby Felt 5 Byggetrinn 3 HUS 5		
FASE	SEKSJONERING		
DATE:	TEGN:	FAGL:	
10.06.13	JS	ARK	
Takplan	gnr. 79	bnr. 120	
MALESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
	15113	A-HUS5-07	

VEDLEGG 9 AV 9
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 TEKNISK FAGAVDELING

1:125,15 Tak



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 intens 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 støyreducerende 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 ivarettatt. 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 trafiksikkerhetstiltak 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 drenevann, 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 trafiksikkerhetstiltak 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 igangsetningstillatelse 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 igangsetningstillatelse 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 infrastrukturereiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsetningstillatelse 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 (Bjølsten)

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 (Bjølsten) 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 (Bjølsten) 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 (Bjølsten)

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 (Bjølser)

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 (Bjølseren)

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 (Bjølseren)

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 (Bjølsten) 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 (Bjølsten) 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 byggegrøp, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafiksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrøp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafiksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafiksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørslar, 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 byggegrøp 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 sнопlass 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

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	205149
Leveransetype:	Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHL'S GATE 84
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/120

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: 205149
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00138996	20.01.2026	20-0047/25

Ident

2014/959450/200

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.

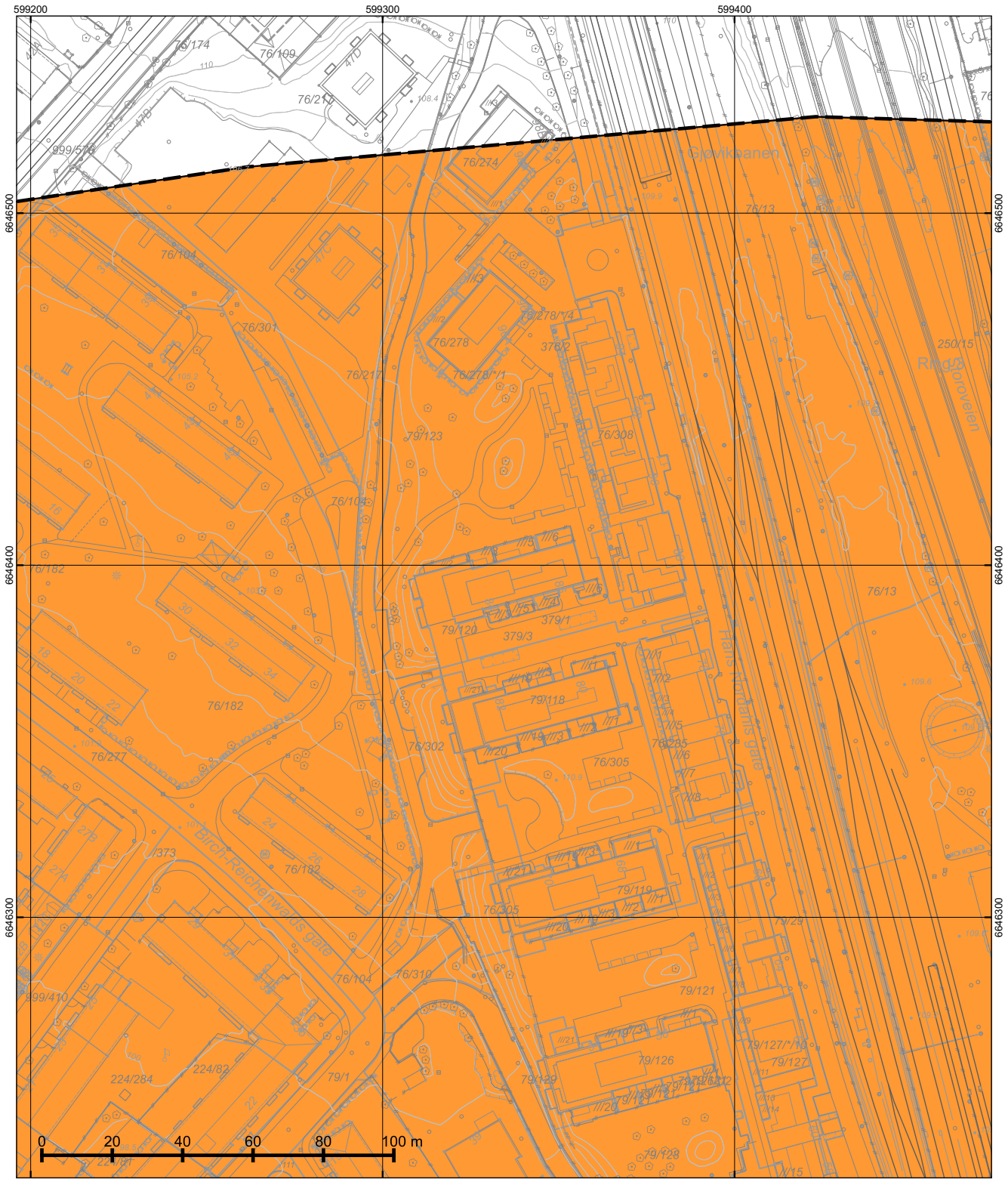
Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?

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

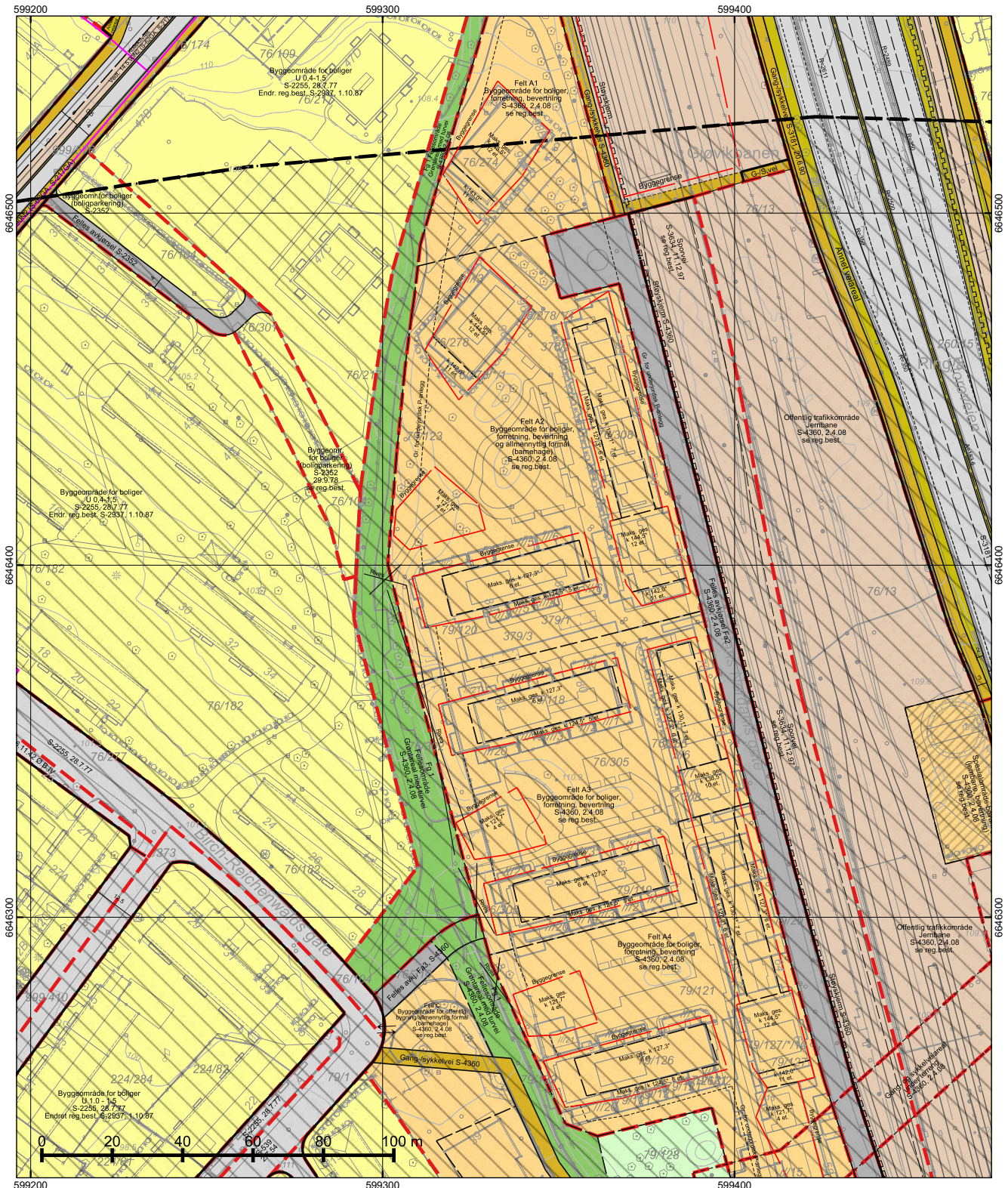
Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post post@kartverket.no	Telefon 32 11 80 00	Besøksadresse Kartverksveien 21, 3511 Hønefoss	Postadresse Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
-------------------------------------	-------------------------------	---	--




599200 599300 599400
 6646500 6646400 6646300
 0 20 40 60 80 100 m
 599200 599300 599400
 *regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 20.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		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
	- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
	PlottID/Best.nr: 151899/ 86525279	Deres ref.:	
	Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 84	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 79/120			





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 20.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		<p>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.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 151899/ 86525279</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 84</p>	<p>Kommentar:</p>	
<p>Gnr/Bnr: 79/120</p>			


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	141 - Forr./kontor/offentlig
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmenntlig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	333 - Område avsatt til jernbaneformål


 1541 - Vannforsyningsanlegg

 664 - Spesialområde bevaring blandet


 RbBevaringGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel


 76 - Felles underjordisk anlegg


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei


 324 - Veigrunn under bru

 325 - Veigrunn i tunnel


 333 - Område avsatt til bane

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrænse

 Foreløpig plan


 Piangrense (gammel lov)

 Piangrense (ny lov)


 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

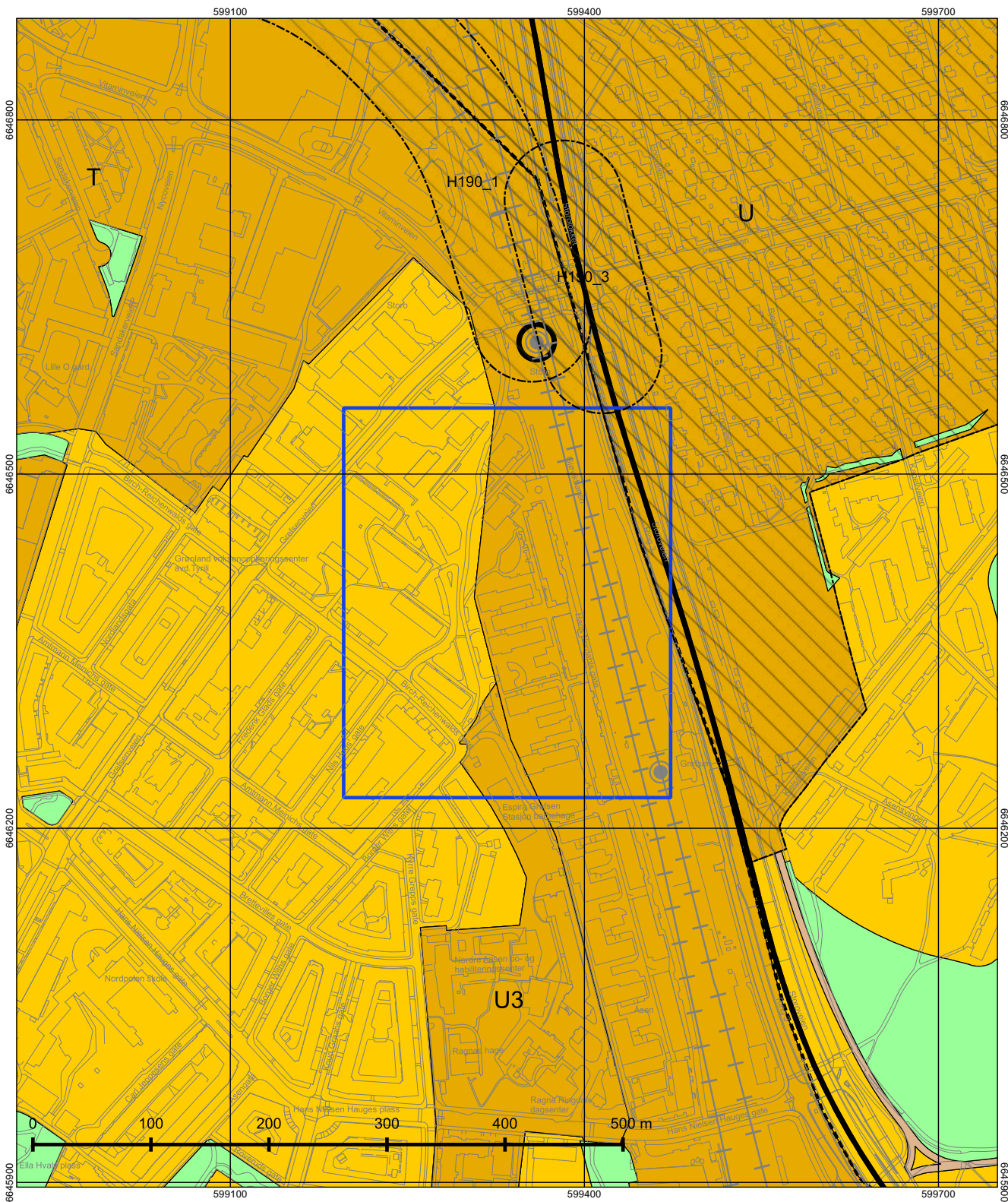
 Regulert kjørefelt

 Bygning som forutsettes revet

 Regulert støyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring




Oslo
 Dato: 20.01.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr.: 151899/86525279
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi



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 utomhusplan 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 Prinsippplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning

Prinsippplan 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 530 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² 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 m² BRA, minimum 40 prosent leiligheter med 50 – 75 m² BRA og minimum 30 % leiligheter med over 75 m² 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, allmenntilgjort 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/allmenntilgjort 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/allmenntilgjort 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 / Storkrysset 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 Jernbaneanlegget 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 søknadspålitlige 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 utearealer

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 støyreducerende 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 strømvbrudd/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 trafikk løsninger 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.

Følg brev til leveranse

Ordnummer:	205149
Leveransetype:	Plantegninger (Leilighet 1. Etg)
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHL'S GATE 84
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/120

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 ordnummer: 205149
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NORDAHL'S GATE 84

Dato: 20.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525279
1910

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 120

Vi viser til bestilling av 20260120 for HANS NORDAHL'S GATE 84.

GNR. 79 BNR. 120

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.11.2014.

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

1007.7 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 9 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Betaksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

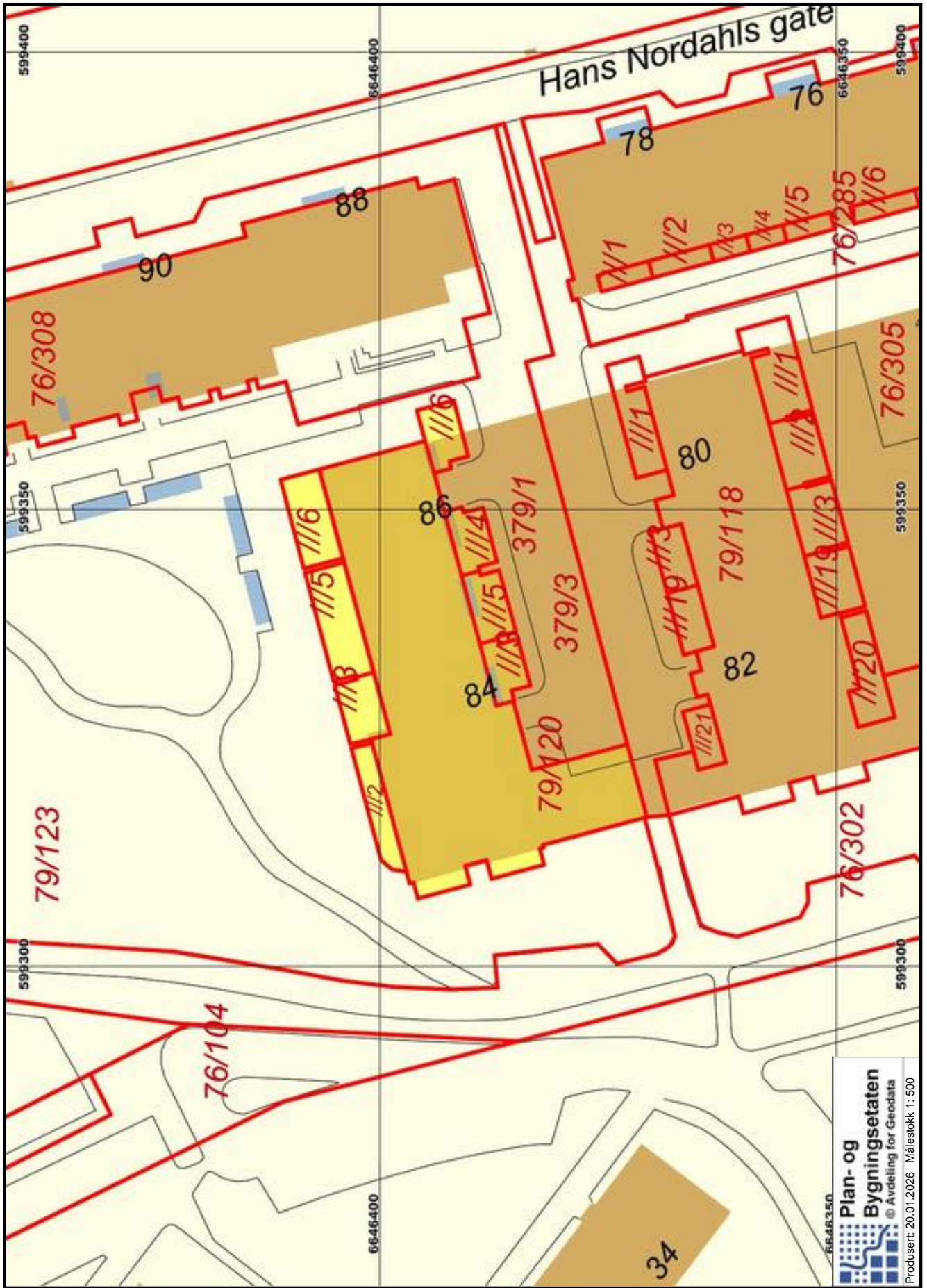
Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

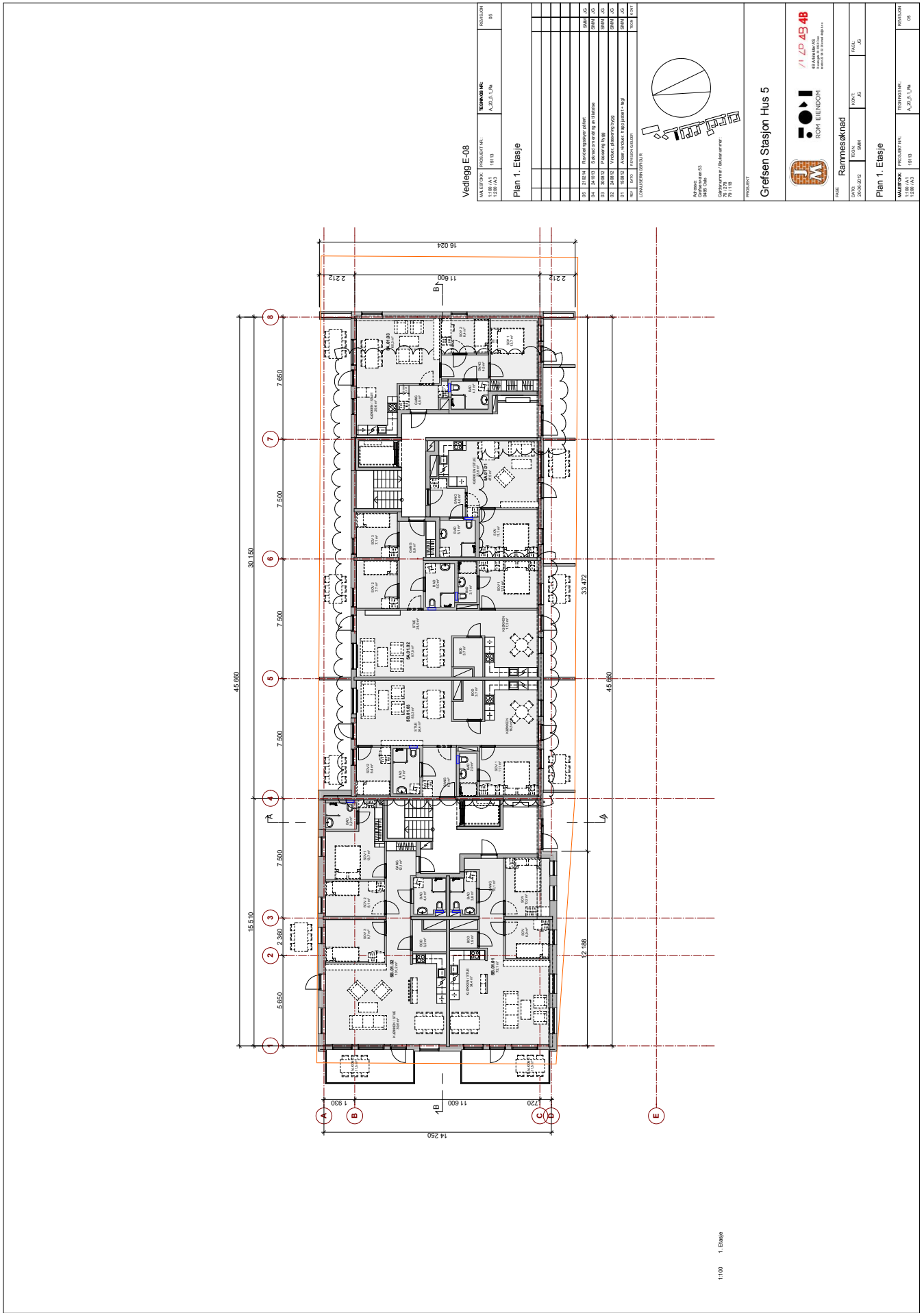
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



6646350
Plan- og Bygningsetaten
 Bygningsetaten
 © Avdeling for Geodata
 Produsert: 20.01.2026 Målestokk 1: 500



1:100 1. Etasje

Vedlegg E-08

MALETSKAP	PROSJEKT NR.	TRONVÅG NR.	REVISJON
1305/141	1013	A_30_1_Um	05
1305/143			
05	2105/14	Revisjonsoppgaver	05/01/12
14	2105/13	Revisjonsoppgaver	05/01/12
15	2105/12	Revisjonsoppgaver	05/01/12
16	2105/11	Revisjonsoppgaver	05/01/12
17	2105/10	Revisjonsoppgaver	05/01/12
18	2105/09	Revisjonsoppgaver	05/01/12
19	2105/08	Revisjonsoppgaver	05/01/12
20	2105/07	Revisjonsoppgaver	05/01/12
21	2105/06	Revisjonsoppgaver	05/01/12
22	2105/05	Revisjonsoppgaver	05/01/12
23	2105/04	Revisjonsoppgaver	05/01/12
24	2105/03	Revisjonsoppgaver	05/01/12
25	2105/02	Revisjonsoppgaver	05/01/12
26	2105/01	Revisjonsoppgaver	05/01/12
27	2105/00	Revisjonsoppgaver	05/01/12
28	2105/99	Revisjonsoppgaver	05/01/12
29	2105/98	Revisjonsoppgaver	05/01/12
30	2105/97	Revisjonsoppgaver	05/01/12
31	2105/96	Revisjonsoppgaver	05/01/12
32	2105/95	Revisjonsoppgaver	05/01/12
33	2105/94	Revisjonsoppgaver	05/01/12
34	2105/93	Revisjonsoppgaver	05/01/12
35	2105/92	Revisjonsoppgaver	05/01/12
36	2105/91	Revisjonsoppgaver	05/01/12
37	2105/90	Revisjonsoppgaver	05/01/12
38	2105/89	Revisjonsoppgaver	05/01/12
39	2105/88	Revisjonsoppgaver	05/01/12
40	2105/87	Revisjonsoppgaver	05/01/12
41	2105/86	Revisjonsoppgaver	05/01/12
42	2105/85	Revisjonsoppgaver	05/01/12
43	2105/84	Revisjonsoppgaver	05/01/12
44	2105/83	Revisjonsoppgaver	05/01/12
45	2105/82	Revisjonsoppgaver	05/01/12
46	2105/81	Revisjonsoppgaver	05/01/12
47	2105/80	Revisjonsoppgaver	05/01/12
48	2105/79	Revisjonsoppgaver	05/01/12
49	2105/78	Revisjonsoppgaver	05/01/12
50	2105/77	Revisjonsoppgaver	05/01/12
51	2105/76	Revisjonsoppgaver	05/01/12
52	2105/75	Revisjonsoppgaver	05/01/12
53	2105/74	Revisjonsoppgaver	05/01/12
54	2105/73	Revisjonsoppgaver	05/01/12
55	2105/72	Revisjonsoppgaver	05/01/12
56	2105/71	Revisjonsoppgaver	05/01/12
57	2105/70	Revisjonsoppgaver	05/01/12
58	2105/69	Revisjonsoppgaver	05/01/12
59	2105/68	Revisjonsoppgaver	05/01/12
60	2105/67	Revisjonsoppgaver	05/01/12
61	2105/66	Revisjonsoppgaver	05/01/12
62	2105/65	Revisjonsoppgaver	05/01/12
63	2105/64	Revisjonsoppgaver	05/01/12
64	2105/63	Revisjonsoppgaver	05/01/12
65	2105/62	Revisjonsoppgaver	05/01/12
66	2105/61	Revisjonsoppgaver	05/01/12
67	2105/60	Revisjonsoppgaver	05/01/12
68	2105/59	Revisjonsoppgaver	05/01/12
69	2105/58	Revisjonsoppgaver	05/01/12
70	2105/57	Revisjonsoppgaver	05/01/12
71	2105/56	Revisjonsoppgaver	05/01/12
72	2105/55	Revisjonsoppgaver	05/01/12
73	2105/54	Revisjonsoppgaver	05/01/12
74	2105/53	Revisjonsoppgaver	05/01/12
75	2105/52	Revisjonsoppgaver	05/01/12
76	2105/51	Revisjonsoppgaver	05/01/12
77	2105/50	Revisjonsoppgaver	05/01/12
78	2105/49	Revisjonsoppgaver	05/01/12
79	2105/48	Revisjonsoppgaver	05/01/12
80	2105/47	Revisjonsoppgaver	05/01/12
81	2105/46	Revisjonsoppgaver	05/01/12
82	2105/45	Revisjonsoppgaver	05/01/12
83	2105/44	Revisjonsoppgaver	05/01/12
84	2105/43	Revisjonsoppgaver	05/01/12
85	2105/42	Revisjonsoppgaver	05/01/12
86	2105/41	Revisjonsoppgaver	05/01/12
87	2105/40	Revisjonsoppgaver	05/01/12
88	2105/39	Revisjonsoppgaver	05/01/12
89	2105/38	Revisjonsoppgaver	05/01/12
90	2105/37	Revisjonsoppgaver	05/01/12
91	2105/36	Revisjonsoppgaver	05/01/12
92	2105/35	Revisjonsoppgaver	05/01/12
93	2105/34	Revisjonsoppgaver	05/01/12
94	2105/33	Revisjonsoppgaver	05/01/12
95	2105/32	Revisjonsoppgaver	05/01/12
96	2105/31	Revisjonsoppgaver	05/01/12
97	2105/30	Revisjonsoppgaver	05/01/12
98	2105/29	Revisjonsoppgaver	05/01/12
99	2105/28	Revisjonsoppgaver	05/01/12
100	2105/27	Revisjonsoppgaver	05/01/12
101	2105/26	Revisjonsoppgaver	05/01/12
102	2105/25	Revisjonsoppgaver	05/01/12
103	2105/24	Revisjonsoppgaver	05/01/12
104	2105/23	Revisjonsoppgaver	05/01/12
105	2105/22	Revisjonsoppgaver	05/01/12
106	2105/21	Revisjonsoppgaver	05/01/12
107	2105/20	Revisjonsoppgaver	05/01/12
108	2105/19	Revisjonsoppgaver	05/01/12
109	2105/18	Revisjonsoppgaver	05/01/12
110	2105/17	Revisjonsoppgaver	05/01/12
111	2105/16	Revisjonsoppgaver	05/01/12
112	2105/15	Revisjonsoppgaver	05/01/12
113	2105/14	Revisjonsoppgaver	05/01/12
114	2105/13	Revisjonsoppgaver	05/01/12
115	2105/12	Revisjonsoppgaver	05/01/12
116	2105/11	Revisjonsoppgaver	05/01/12
117	2105/10	Revisjonsoppgaver	05/01/12
118	2105/09	Revisjonsoppgaver	05/01/12
119	2105/08	Revisjonsoppgaver	05/01/12
120	2105/07	Revisjonsoppgaver	05/01/12
121	2105/06	Revisjonsoppgaver	05/01/12
122	2105/05	Revisjonsoppgaver	05/01/12
123	2105/04	Revisjonsoppgaver	05/01/12
124	2105/03	Revisjonsoppgaver	05/01/12
125	2105/02	Revisjonsoppgaver	05/01/12
126	2105/01	Revisjonsoppgaver	05/01/12
127	2105/00	Revisjonsoppgaver	05/01/12
128	2105/99	Revisjonsoppgaver	05/01/12
129	2105/98	Revisjonsoppgaver	05/01/12
130	2105/97	Revisjonsoppgaver	05/01/12
131	2105/96	Revisjonsoppgaver	05/01/12
132	2105/95	Revisjonsoppgaver	05/01/12
133	2105/94	Revisjonsoppgaver	05/01/12
134	2105/93	Revisjonsoppgaver	05/01/12
135	2105/92	Revisjonsoppgaver	05/01/12
136	2105/91	Revisjonsoppgaver	05/01/12
137	2105/90	Revisjonsoppgaver	05/01/12
138	2105/89	Revisjonsoppgaver	05/01/12
139	2105/88	Revisjonsoppgaver	05/01/12
140	2105/87	Revisjonsoppgaver	05/01/12
141	2105/86	Revisjonsoppgaver	05/01/12
142	2105/85	Revisjonsoppgaver	05/01/12
143	2105/84	Revisjonsoppgaver	05/01/12
144	2105/83	Revisjonsoppgaver	05/01/12
145	2105/82	Revisjonsoppgaver	05/01/12
146	2105/81	Revisjonsoppgaver	05/01/12
147	2105/80	Revisjonsoppgaver	05/01/12
148	2105/79	Revisjonsoppgaver	05/01/12
149	2105/78	Revisjonsoppgaver	05/01/12
150	2105/77	Revisjonsoppgaver	05/01/12
151	2105/76	Revisjonsoppgaver	05/01/12
152	2105/75	Revisjonsoppgaver	05/01/12
153	2105/74	Revisjonsoppgaver	05/01/12
154	2105/73	Revisjonsoppgaver	05/01/12
155	2105/72	Revisjonsoppgaver	05/01/12
156	2105/71	Revisjonsoppgaver	05/01/12
157	2105/70	Revisjonsoppgaver	05/01/12
158	2105/69	Revisjonsoppgaver	05/01/12
159	2105/68	Revisjonsoppgaver	05/01/12
160	2105/67	Revisjonsoppgaver	05/01/12
161	2105/66	Revisjonsoppgaver	05/01/12
162	2105/65	Revisjonsoppgaver	05/01/12
163	2105/64	Revisjonsoppgaver	05/01/12
164	2105/63	Revisjonsoppgaver	05/01/12
165	2105/62	Revisjonsoppgaver	05/01/12
166	2105/61	Revisjonsoppgaver	05/01/12
167	2105/60	Revisjonsoppgaver	05/01/12
168	2105/59	Revisjonsoppgaver	05/01/12
169	2105/58	Revisjonsoppgaver	05/01/12
170	2105/57	Revisjonsoppgaver	05/01/12
171	2105/56	Revisjonsoppgaver	05/01/12
172	2105/55	Revisjonsoppgaver	05/01/12
173	2105/54	Revisjonsoppgaver	05/01/12
174	2105/53	Revisjonsoppgaver	05/01/12
175	2105/52	Revisjonsoppgaver	05/01/12
176	2105/51	Revisjonsoppgaver	05/01/12
177	2105/50	Revisjonsoppgaver	05/01/12
178	2105/49	Revisjonsoppgaver	05/01/12
179	2105/48	Revisjonsoppgaver	05/01/12
180	2105/47	Revisjonsoppgaver	05/01/12
181	2105/46	Revisjonsoppgaver	05/01/12
182	2105/45	Revisjonsoppgaver	05/01/12
183	2105/44	Revisjonsoppgaver	05/01/12
184	2105/43	Revisjonsoppgaver	05/01/12
185	2105/42	Revisjonsoppgaver	05/01/12
186	2105/41	Revisjonsoppgaver	05/01/12
187	2105/40	Revisjonsoppgaver	05/01/12
188	2105/39	Revisjonsoppgaver	05/01/12
189	2105/38	Revisjonsoppgaver	05/01/12
190	2105/37	Revisjonsoppgaver	05/01/12
191	2105/36	Revisjonsoppgaver	05/01/12
192	2105/35	Revisjonsoppgaver	05/01/12
193	2105/34	Revisjonsoppgaver	05/01/12
194	2105/33	Revisjonsoppgaver	05/01/12
195	2105/32	Revisjonsoppgaver	05/01/12
196	2105/31	Revisjonsoppgaver	05/01/12
197	2105/30	Revisjonsoppgaver	05/01/12
198	2105/29	Revisjonsoppgaver	05/01/12
199	2105/28	Revisjonsoppgaver	05/01/12
200	2105/27	Revisjonsoppgaver	05/01/12
201	2105/26	Revisjonsoppgaver	05/01/12
202	2105/25	Revisjonsoppgaver	05/01/12
203	2105/24	Revisjonsoppgaver	05/01/12
204	2105/23	Revisjonsoppgaver	05/01/12
205	2105/22	Revisjonsoppgaver	05/01/12
206	2105/21	Revisjonsoppgaver	05/01/12
207	2105/20	Revisjonsoppgaver	05/01/12
208	2105/19	Revisjonsoppgaver	05/01/12
209	2105/18	Revisjonsoppgaver	05/01/12
210	2105/17	Revisjonsoppgaver	05/01/12
211	2105/16	Revisjonsoppgaver	05/01/12
212	2105/15	Revisjonsoppgaver	05/01/12
213	2105/14	Revisjonsoppgaver	05/01/12
214	2105/13	Revisjonsoppgaver	05/01/12
215	2105/12	Revisjonsoppgaver	05/01/12
216	2105/11	Revisjonsoppgaver	05/01/12
217	2105/10	Revisjonsoppgaver	05/01/12
218	2105/09	Revisjonsoppgaver	05/01/12
219	2105/08	Revisjonsoppgaver	05/01/12
220	2105/07	Revisjonsoppgaver	05/01/12
221	2105/06	Revisjonsoppgaver	05/01/12
222	2105/05	Revisjonsoppgaver	05/01/12
223	2105/04	Revisjonsoppgaver	05/01/12
224	2105/03	Revisjonsoppgaver	05/01/12
225	2105/02	Revisjonsoppgaver	05/01/12
226	2105/01	Revisjonsoppgaver	05/01/12
227	2105/00	Revisjonsoppgaver	05/01/12
228	2105/99	Revisjonsoppgaver	05/01/12
229	2105/98	Revisjonsoppgaver	05/01/12

Følg brev til leveranse

Ordrenummer:	205149
Leveransetype:	Ferdigattest
Dokumentene er kontrollert:	20.01.2026
Kontrollert av:	CA
Adresse:	HANS NORDAHL'S GATE 84
Postadresse:	0485 OSLO
Matrikkel:	0301-79/120

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: 205149
post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 201208317-76 Saksbeh.: Grete Stokka Dato: 26.01.2016
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: HANS NORDAHL'S GATE 84 - 86 Eiendom: 79/120/0/0
Tiltakshaver: Grefsen Utvikling AS v/Per Gunnar Rymer Adresse: Per Gunnar Rymer, Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker: JM Norge AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Ferdigattest - Hans Nordahls gate 84 - 86

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 06.01.2016 med tilleggsdokumentasjon av 18.01.2016 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201208317			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan	LA_17_0_05	15.08.2013	36/4
Situasjonsplan	A_10_5_RA	27.11.2013	45/3
Snitt innsatsvei	LA_47_0_10	08.11.2013	45/5
Plan K02	A_20_5.0K_Ra	24.10.2013	63/3
Plan 1. etasje	A_20_5.1_Ra	21.02.2014	63/5
Plan 2. etasje	A_20_5.2_Ra	21.02.2014	63/6
Plan 3. etasje	A_20_5.3_Ra	21.02.2014	63/7
Plan 4. etasje	A_20_5.4_Ra	21.02.2014	63/8
Plan 5. etasje	A_20_5.5_Ra	21.02.2014	63/9
Plan 6. etasje	A_20_5.6_Ra	21.02.2014	63/10
Plan tak	A_20_5.Tak_Ra	21.02.2014	63/11
Snitt A-A	A_30_5.A_Ra	21.02.2014	63/12
Lengdesnitt B-B	A_30_5.B_Ra	21.02.2014	63/13
Fasade mot nord og vest	A_40_5.N-V_Ra	21.02.2014	63/14
Fasade mot sør og øst	A_40_5.S-Ø_Ra	21.02.2014	63/15
Plan K01, som bygget	V-300-P31U1-0F01	21.12.2015	74/10

Tegning med fet skrift er godkjent i dette vedtaket.



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Tegninger som utgår i sak 201208317			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Utomhusplan hus 5	LA_17_0_05	10.05.2012	1/30
Plan K02	A_20_5.0K_Ra	20.06.2012	1/32
Plan K01	A_20_5.K_Ra	20.06.2012	1/33
Plan 1	A_20_5.1_Ra	20.06.2012	1/34
Plan 2 og 4	A_20_5.2_Ra	20.06.2012	1/36
Plan 3 og 5	A_20_5.3_Ra	20.06.2012	1/38
Plan 6	A_20_5.6_5.6_Ra	20.06.2012	1/39
Takplan	A_20_5.7T_Ra	20.06.2012	1/40
Tverrsnitt	A_30_5_Ra	20.06.2012	1/44
Lengdesnitt B-B	A_30_5.B_Ra	20.06.2012	1/45
Fasade nord og vest	A40_5_N-V_Ra	20.06.2012	1/46
Fasade sør og øst	A40_5.S-Ø_Ra	20.06.2012	1/47
Situasjonsplan	D01	19.10.2012	15/2
Plan K01	A_20_5.K_Ra	24.10.2013	63/4

Tegning med fet skrift utgår med dette vedtaket.

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

Sluttrapport for avfallshåndtering

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

Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes inn til Plan- og bygningsetaten snarest for behandling, senest 15.02.2016.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for områdeutvikling
Sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 26.01.2016 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:

Grefsen Utvikling AS v/Per Gunnar Rymer, Per Gunnar Rymer, Postboks 453, 1327 LYSAKER,
pgr@rrtas.com

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Kvale Advokatfirma DA		Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 204986 Tinglyst: 09.03.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 1752 Vika		
Postnummer: 0122	Poststed: Oslo	
Fødselsnr./Org.nr. 947 996 053	Ref.nr. CBO	

1: Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Espira Barnehager AS	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 985 072 825

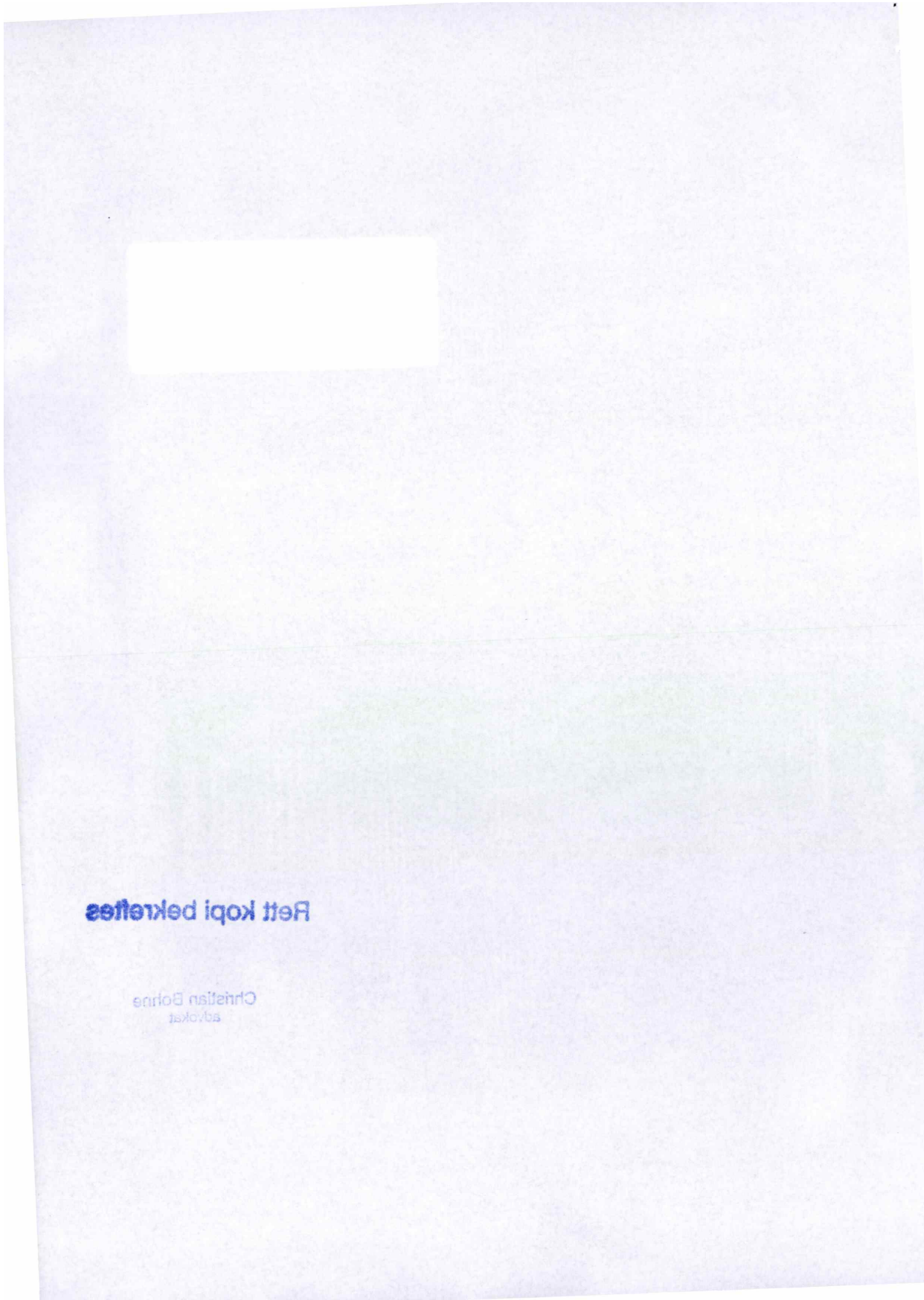
2: Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301	Oslo	79	77		
0301	Oslo	79	96		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.
	Se vedlegg				
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Rett kopi bekreftes

Christian Bohne
Christian Bohne
 advokat

Dato 29/2-16	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Finn Fjell</i>
-----------------	--



Attestert kopi av dokumentet

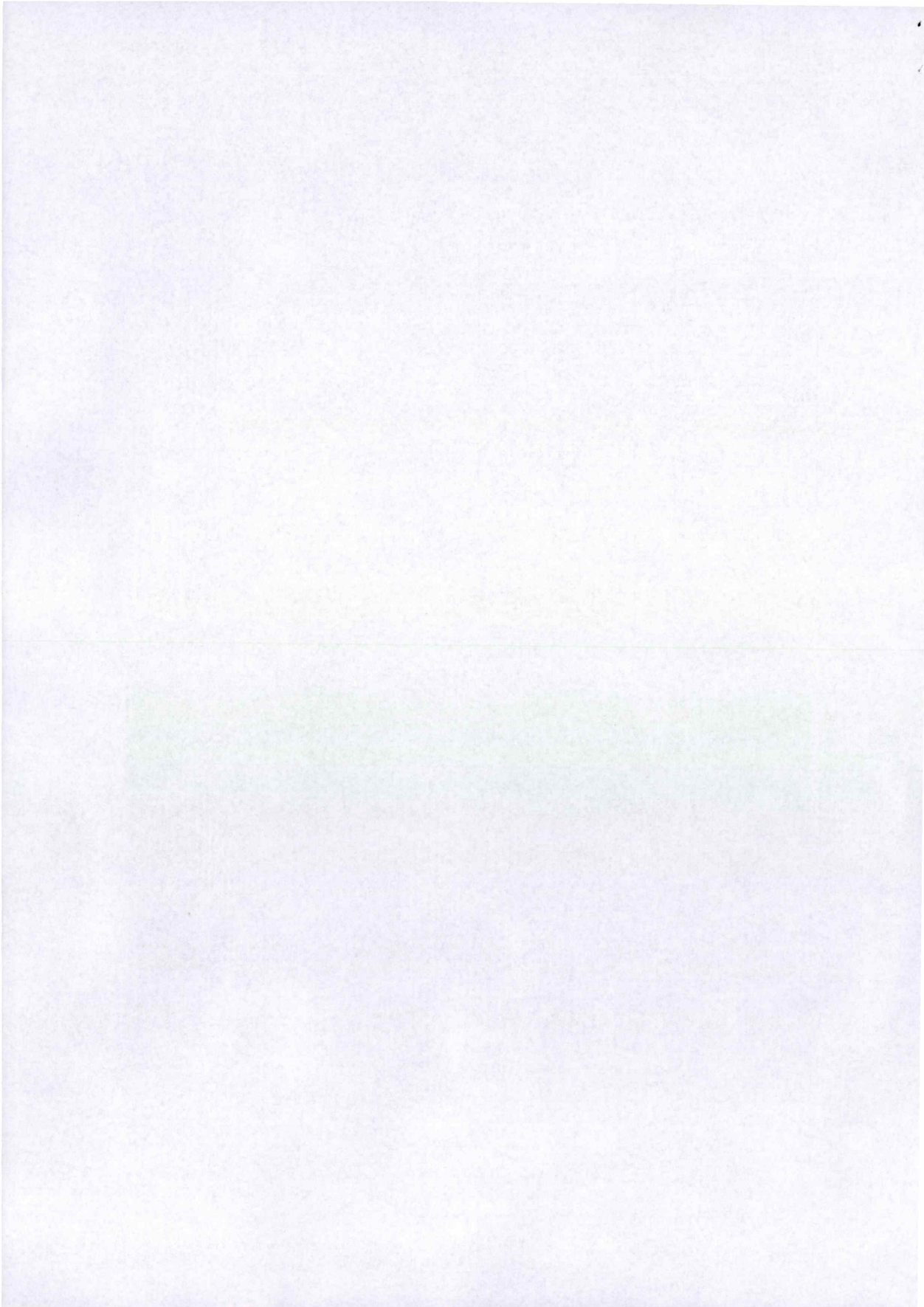
Christian Børnø
advokat

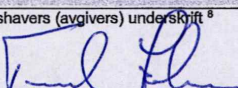
VEDLEGG, TIL PUNKT 3 "RETTIGHETSHAVER"

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.
0301	Oslo	76	274
0301	Oslo	76	278
0301	Oslo	76	308
0301	Oslo	79	120
0301	Oslo	79	118
0301	Oslo	76	285
0301	Oslo	79	127
0301	Oslo	79	126
0301	Oslo	79	122
0301	Oslo	79	130
0301	Oslo	79	131
0301	Oslo	79	112
0301	Oslo	79	119

I tillegg omfattes eiendommer som fradeles fra gnr. 79 bnr. 122, 130, 131, 112 og 119.

T.F.



4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Beboere i gnr. 76 bnr. 274, 278, 308, 285, gnr. 79 bnr. 120, 118, 127, 126, 122, 130, 131, 112 og 119 i Oslo kommune (Hans Nordahls Gate 1 - 100) har fortrinnsrett til barnehageplass så langt dette tillates av norsk lov, dog etter barn av ansatte i barnehagen og søsken av barn som allerede har plass i barnehagen.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato Oslo 29/2-16	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedsfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



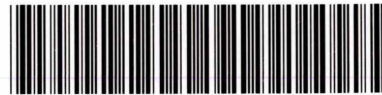
ERKLÆRING OM RETT TIL PARKERINGSPLASSER

Undertegnede hjemmelshaver til gnr. 79, bnr. 120 i Oslo kommune ("**Eiendommen**") gir herved Storo Borettslag, org.nr. 948 546 051 ("**Rettighetshaver**"), rett til vederlagsfri bruk av 45 parkeringsplasser i garasjeanlegg nærmere beskrevet på vedlagte kart, se **bilag 1**. Bruksretten kan ikke sies opp av hjemmelshaver til Eiendommen, med mindre det blir åpenbart at overskjøting av garasjeanlegget, som fradeles Eiendommen, til Rettighetshaver ikke vil finne sted. Oppsigelse skal gis skriftlig til Rettighetshavers styreleder, med en frist til å forlate Eiendommen i ryddet stand senest innen 30 dager etter mottak av oppsigelsen.

Denne rettigheten kan ikke vare lengre enn 10 år fra signeringsdato, og skal slettes fra Eiendommens grunnboksblad så snart den er utløpt. Ved utløp av rettigheten etter dette avsnitt skal Rettighetshaver forlate Eiendommen i ryddet stand senest innen 30 dager etter utløpsdatoen.

Rettigheten kan ikke overdras uten etter samtykke fra hjemmelshaver til Eiendommen. Samtykke kan nektes på fritt grunnlag.

Sted/dato: Oslo 4.6.2014
J. Sævi
JAN SELVELD int.fullmakt
 Navn i blokkbokstaver:
 Rom Eiendom AS



Doknr: 552612 Tinglyst: 03.07.2014
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Bilag 1: Skisse over garasjeplassene

Statens Kartverk
 Rolfsland & Co Prosjektsig AS
 Org.nr. 994 134 410
 Oslo, den

Kjell Arnesen
 Eiendomsregulator
 int. fullmakt

Rett kopi bekreftes

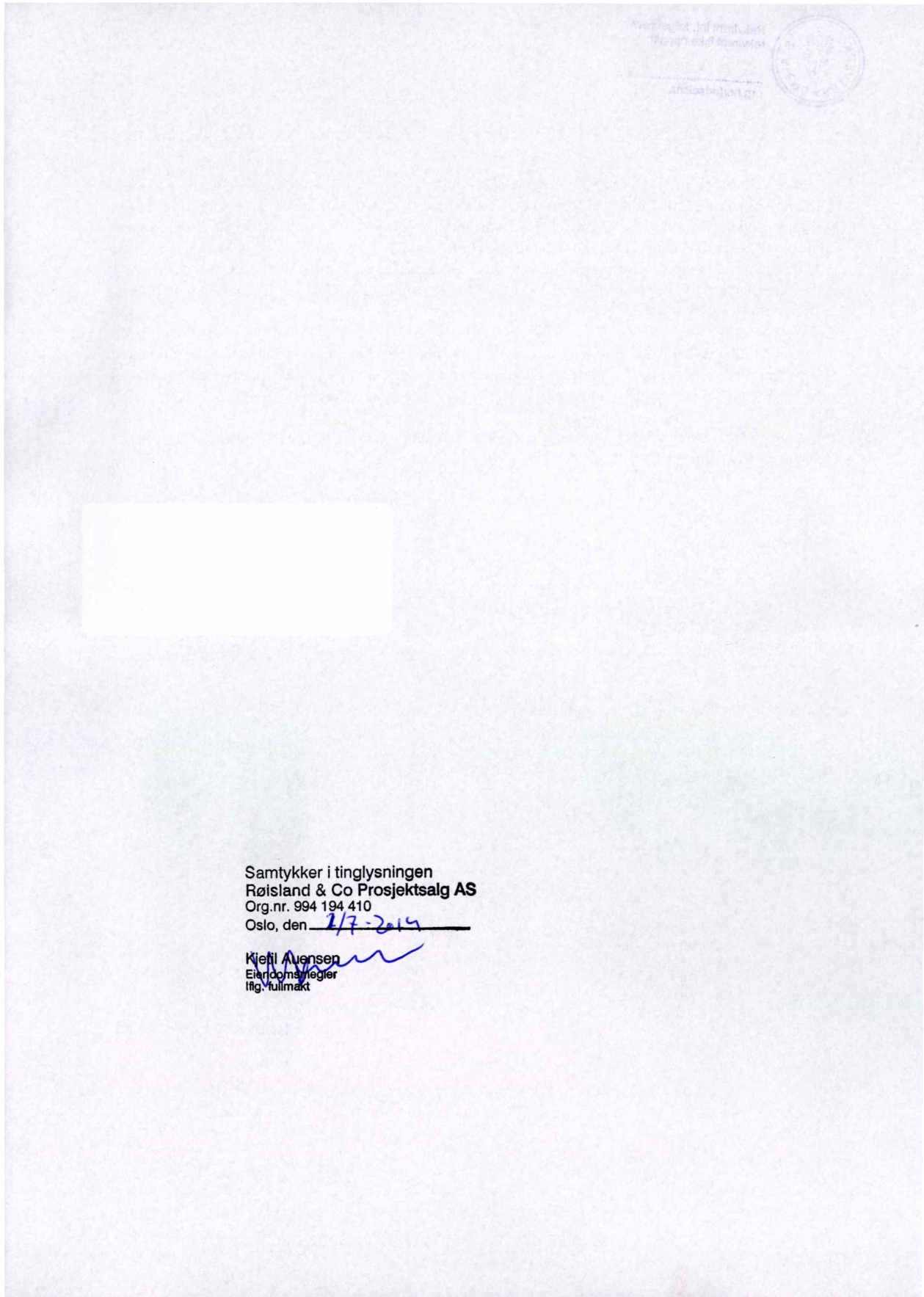
Trude Gran
 Advokat

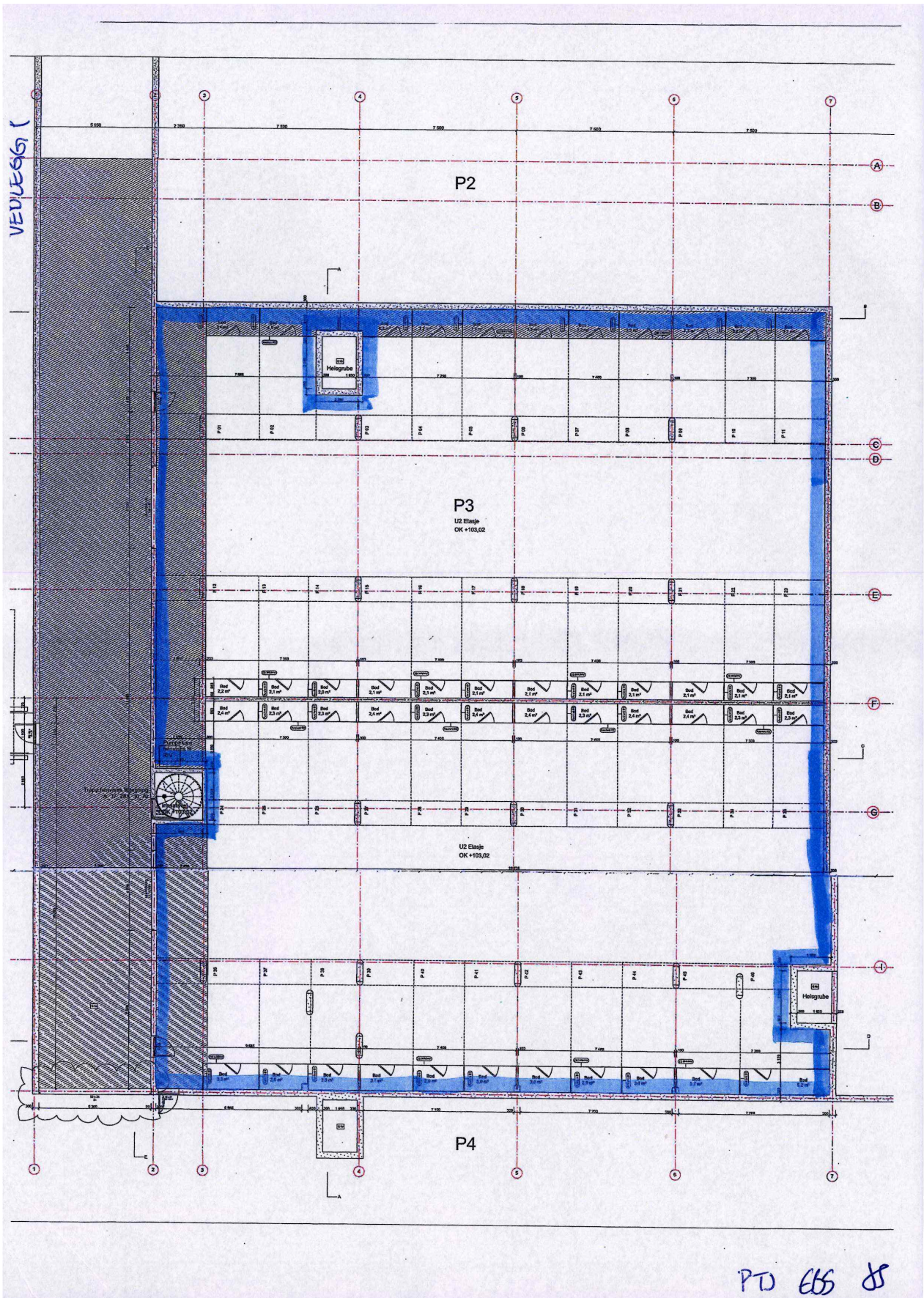
x

EBS PTJ

L_4511930_V1 22.04.14 109129-031

PPM





Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nordvik er eiendomsmeqleren 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



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, persiener 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. Veggglamper, 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. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.



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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 84 0484 OSLO

Matrikkel: Gnr 79, bnr 120, snr 2 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 1 (ideell andel 1/54) 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

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!



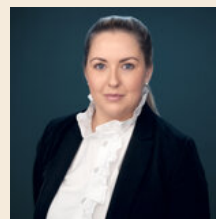
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Amalie Marthinsen

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
a.marthinsen@nordvikbolig.no
472 00 032



Lise Kjær Hjelmseth

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

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

