

# Hans Nordahls gate 82

2 soverom | 82 kvm | Selveierleilighet







Velkommen til

# Hans Nordahls gate 82

## Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
25	Om boligen
34	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
44	Vedlegg
48	Andre vedlegg
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

# Nøkkelinformasjon



Lys og moderne 4-roms med 2 balkonger | Heis | Garasje med elbillader| Sentral beliggenhet på Storo

Prisantydning	<b>8 800 000,-</b>
Omkostninger	<b>221 380,-</b>
Totalpris	<b>9 021 380,-</b>
Fellesutgifter pr. mnd	<b>4 313,-</b>
BRA-i	<b>82 kvm</b>
Soverom	<b>2</b>
Boligtype	<b>Selveierleilighet</b>
Byggeår	<b>2015</b>
Eierform	<b>Eierseksjon</b>

## Kort fortalt

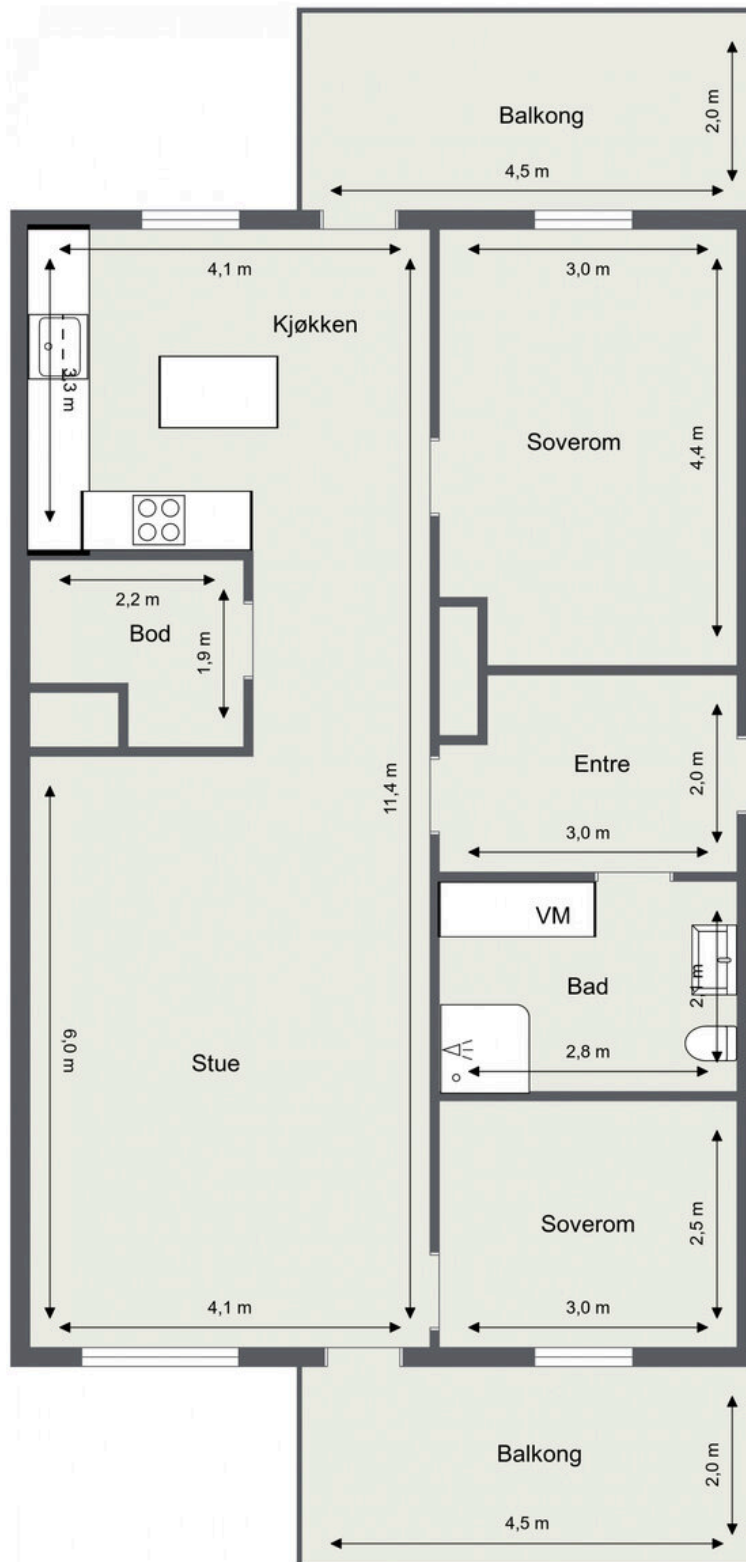
Lys og moderne 4-roms leilighet i byggets 4. etasje med attraktiv beliggenhet på Storo. Leiligheten har en god planløsning med romslig stue, moderne kjøkken med kjøkkenøy, delikat bad og to gode soverom. Boligen har to balkonger – én med utgang fra stue og én fra kjøkken – begge på ca. 9 m<sup>2</sup>, som gir gode muligheter for utemøbler og hyggelige uteopphold.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup> i felles avlåst rom. Sameiet har også felles sykkelparkering og smørebod. Kort vei til Storo Storsenter, kollektivtransport, servicetilbud og flotte rekreasjonsområder langs Akerselva.

To balkonger gir gode solforhold  
Godkjent ombygging til 3 soverom  
Stor ekstern bod  
Fjernvarme med radiatorer  
God takhøyde  
Felles sykkelrom og smørebod  
Parkeringsplass i garasjekjeller

## Hans Nordahls gate 82

### 4. Etasje



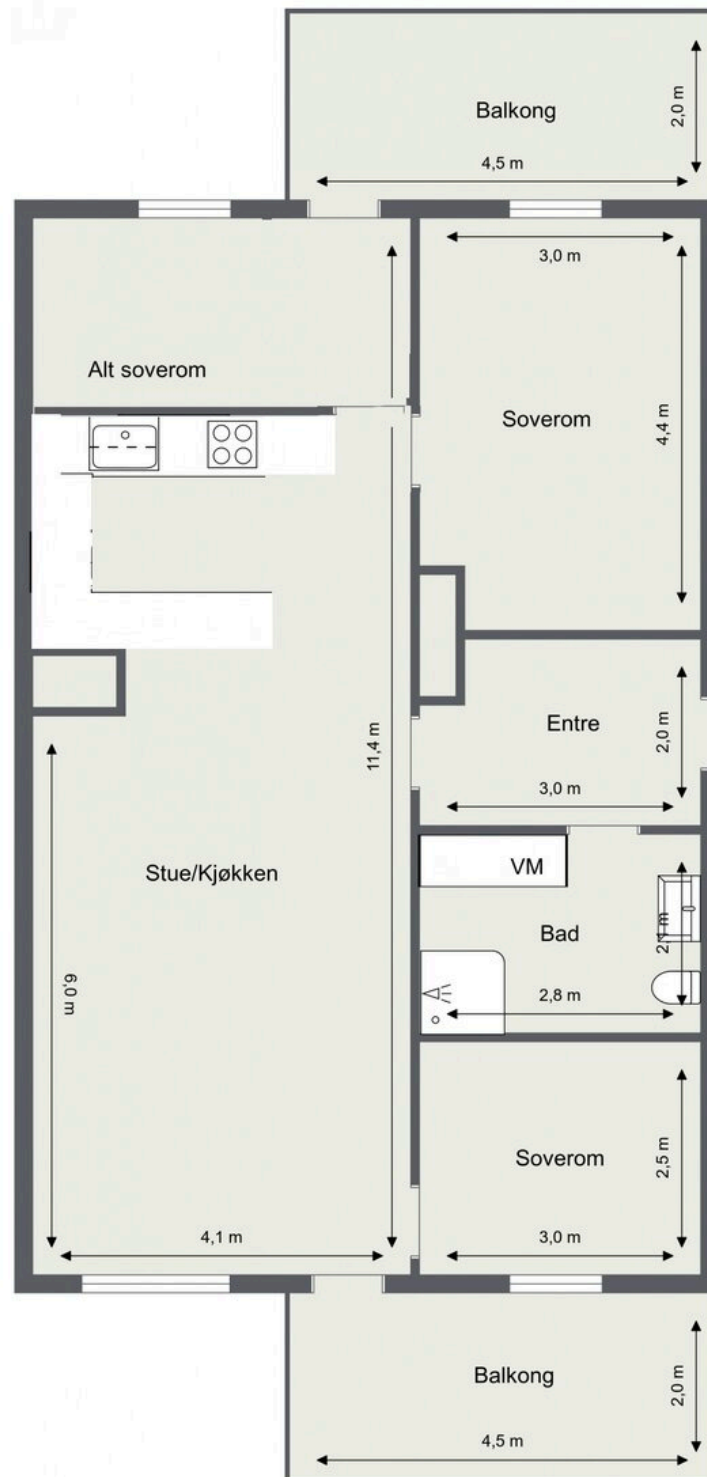
Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.  
Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende

## Hans Nordahls gate 82

## 4. Etasje

Alternativ skisse.



Tegnet av Bolig og Eiendomstakst AS.

Mobilnr: 93007718

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.  
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende



































# 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**  
56-0051/26

**Boligtype og eierform**  
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**  
Hans Nordahls gate 82, 0484 OSLO  
Gnr 79, bnr 118, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 4  
(ideell andel 1/69) i Oslo kommune

**Selgere**  
Ole Hopland Tegnander  
Ragnhild Sjoner Syrstad

**Kjøpesum og omkostninger**  
8 800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
220 000,- (Dokumentavgift)  
290,- (Pantattest kjøper)  
545,- (Tinglyst pantedokument)  
545,- (Tinglyst skjøte)  
13 000,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))  
-----  
221 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))  
234 380,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----  
9 021 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten  
Boligkjøperpakke))  
9 034 380,- (Totalpris inkl. omkostninger (med  
Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

**Byggeår**  
2015

**Etasje**  
4

**Antall soverom**  
2

**Arealer**  
BRA-i: 82 kvm  
BRA-e: 5 kvm  
Totalt BRA: 87 kvm  
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:  
BRA-i: 82 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad, 2 soverom og bod  
Total BRA: 82 kvm.  
TBA: 18 kvm.

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

**Solforhold**  
På sommerstid kommer solen på den sørvendte balkongen fra morgenen av og ligger der frem til ca. kl. 15. Senere på kvelden kommer solen tilbake på den nordvendte balkongen fra rundt kl. 19 og blir der til den går ned bak nabobygget.

**Innhold**  
Boligen ligger i 4 etasje og inneholder:  
- Entré  
- Stue  
- Kjøkken  
- Bad  
- 2 soverom  
- Bod

I tillegg disponerer leiligheten en stor kjellerbod i felles avlåst rom på ca. 5 m<sup>2</sup>, samt felles sykkelparkering og smørebod.

**Standard**  
Entré | Velkommen inn! Romslig entré med god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i skyvedørsgarderobe. Leiligheten gir et godt førsteinntrykk og har en praktisk adkomst til øvrige rom i boligen.

Stue | Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe og spiseplass. Store vindusflater gir godt med naturlig

lysinnslipp. Leiligheten har en gjennomgående planløsning med vindusflater på to sider, noe som gir et fint gjennomlys og en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> med gode solforhold og kveldssol.

**Kjøkken |** Moderne kjøkken med stilrene, glatte fronter og god oppbevaringsplass. Kjøkkenet har en frittstående kjøkkenøy med benkeplate i stein som gir både ekstra arbeidsplass og en sosial sone i rommet. Integrerte hvitevarer bestående av komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Fra kjøkkenet er det utgang til leilighetens andre balkong på ca. 9 m<sup>2</sup> med morgensol og gode muligheter for utemøbler og hyggelige uteopphold.

**Bad |** Flott flislagt bad utstyrt med veggmontert wc, servant med servantskap, speil med belysning og dusj med glassdører og regnfallsdusj. Dusjsonen er nedsenket og badet har behagelige varmekabler i gulvet. Det er opplegg til vaskemaskin, hvor det også er etablert praktisk innredning rundt løsningen. Badet har mekanisk avtrekk.

**Soverom |** Leiligheten har to soverom av god størrelse med plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Rommene egner seg godt både som hovedsoverom, barnerom eller hjemmekontor. Boligen har godkjent ombygging til 4-roms (opplyst å være gyldig i ca. ett år frem i tid).

-----  
Innvendige overflater |

Det er gulv med parkett og fliser.  
Vegger med malte flater og fliser.  
Malte himlinger.

Tekniske installasjoner |

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra byggeåret.  
Koblingskap er i vegg mellom bad og entre.  
De er avløpsrør i plast innvendig i boligen.  
De er balansert ventilasjon i boligen.  
Det er felles fyringsanlegg i bygningen, med radiatorfyring i boligen.  
Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

### **Parkering**

Fast parkeringsplass i garasjekjeller med El-billader.

### **Modernisering og påkostninger**

Selger opplyser om følgende påkostninger/oppgraderinger:

- Byttet dusjarmatur, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
- Satt opp benk over vaskemaskin og tørketrommel.
- Slipt gulv ved innflytting i 2020

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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: Januar 21.

Bytte av dusjbatteri - Norsk Rørservice Februar 22:  
Montering av Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel - Idassa Kozul AS

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av låsemekanisme elbillader og bytte av dimmer. 2025 - NOPEK Elektro

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert før vår tid 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

Eventuell kommentar: Vi har søkt og fått godkjent ombygging av bodareal inne i leiligheten til kjøkken, slik at kjøkken kan endres til soverom etc.

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

Ja

Beskriv: Vi har sett sølvkre inne i leiligheten.

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

Ja

Beskriv: Slitt gulv med noe merker

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i 2020

### **Bygningssakkyndig**

Jan-Petter Vie

### **Byggemåte**

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

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse

indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong og treverk med teglstein, puss og panel på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 3 lags isolerglass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie. Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra kjøkken. Størrelse 9 kvm. Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra stue. Størrelse 9 kvm.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Innvendig |

- Overflater: Det er noe stedvis slitasje, hakk m.m. i gulv.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Overflater vegger og himling på bad: Det er skade på veggflis under wc.
- Sanitærutstyr og innredning på bad: Det er krakilering/sprekker i servant.

Ingen TG3 eller TGIU.

### **Innbo og løsøre**

Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøleskap

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:

Tørketrommel og Vaskemaskin

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lamper i stue og lampe på hovedsoverom.
- LED-stripe under kjøkkenbenk og på badet.

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

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

### **Adgang til utleie**

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## **Energi og oppvarming**

### **Energimerking**

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

### **Oppvarming**

Oppvarming via fjernvarme, samt varme i gulv på bad.

### **Informasjon om strømforbruk**

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4910 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

## **Økonomi**

### **Felleskostnader**

Kr 4 313,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader kr 3.950,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 363,- pr. md.

Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Garasjeplassen er ikke inkludert i felleskostnadene og det betales kr. 500,- per måned som faktureres Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie.

### **Kommunale avgifter**

inkl. i felleskostnader.

### **Andre utgifter**

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring er inkl. i felleskostnadene.
- Ingen alarm.
- Internett fra Telenor er inkl. i felleskostnadene.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

## Eiendomsskatt

Kr 1 673,- pr. 01.01.2026

Grunnlag for eiendomsskatten er kr. 5 884 180,-. Bunnfradraget utgjør kr. 4 900 000,-. Grunnlaget blir da kr. 984 180,-. Med sats på 1,7 promille blir eiendomsskatten for leiligheten pr. dd kr. 1 673,-.

Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelisterne til Oslo kommune.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelisterne.

## Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 101 493,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 8 405 972,- pr. 2024

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

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

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

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

## TV/Internett/Bredbånd

Inkludert i felleskostnadene.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Hans Nordahls Gate 80-82 Boligsameie, orgnr. 915.481.868

### Om sameiet

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 80-82 Boligsameie.

Styret kontaktes primært på Solibo:  
<https://home.solibo.no/hp/hng80-82>

Solibo tok over som forretningsfører fra OBOS i november 2024. Deres beboerportal tok da over for Vibbo.

Solibo:

All informasjon mellom styret og beboere går

hovedsakelig gjennom Solibo. Ved å logge inn der finner du oversikt over din seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Eiere skal registrere eventuelle andre faste brukere, inkludert faste leieforhold, på Solibo. Eiere er pliktige til å videreformidle informasjon til eventuelt andre brukere av parkeringsplassen ved behov, for eksempel ved stenging av garasjen for garasjevask.

Om du ikke har tilgang til Solibo og er eier, kontakt styret, de tar det videre med Solibo. Om du bruker/leier plass og ikke har tilgang til Solibo, kontakt eier av plassen og be dem registrere deg på Solibo.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls gate 80-82 BS:

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 481 868, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er fullverdiforsikret i IF med polisenummer SP 9441992.11.1. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

### Styrets arbeid 2024:

Styret har i perioden arbeidet med normal drift av sameiet og hatt god kontakt med nærliggende garasje- og boligsameier.

Styret har hatt fortløpende kontakt i styret og med eiere/brukere og leverandører ved behov.

### Forretningsfører

Solibo AS

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

### Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

### Informasjon om fellesgjeld

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Sameiet har ingen felles lån.

### Fellesformue

Kr 27 676,- pr. 23.02.2026

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 124 021,-. Budsjettet for 2025 legger til grunn et underskudd på kr. 82 829,-.

Underskuddet skyldes hovedsakelig økte driftskostnader.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

### **Vedtekter og husordensregler**

Sameiets og garasjeanleggets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes dugnad 1-2 ganger i året for utomhussameiet. Dette er frivillig.

### **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**

If Skadeforsikring  
Polisenr. 9441992

## **Tomt**

### **Beskrivelse av tomt**

Tomtestørrelse: 1 085 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal og er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed, samt lekeapparater og sittegrupper.

### **Adkomst**

Det vil bli skiltet med Nordvik visningskilt ved fellesvisninger.

### **Radonmåling**

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

## **Områdebeskrivelse**

### **Beskrivelse av nærområdet**

Sentral beliggenhet på Storo med kort vei til det meste av service- og fritidstilbud. I nærområdet finner du svært gode kollektivforbindelser med T-bane, tog, trikk og buss fra Storo, samt holdeplass for flybussen. Med kun få minutters gange til kollektivtransport er det enkelt å komme seg rundt i Oslo.

Området byr på et rikt utvalg av caféer, restauranter og treningssentre, blant annet SATS og EVO. Like i nærheten ligger også BI i Nydalen. For dagligvarehandel finner du Kiwi, Meny, Coop Extra, Coop Mega og Rema 1000 i nærområdet. I tillegg ligger Nærbutikken Storo praktisk til rett rundt hjørnet. Like ved finner du også Torgbygget i Nydalen med vinmonopol, bakeri, apotek og øvrige servicetilbud. Storo Storsenter og ODEON Oslo, Norges største kino med IMAX-sal, ligger også kun noen minutter unna.

Boligen ligger i et rolig og barnevennlig område med et svært godt bomiljø. I blokken er det en fin miks av både barnefamilier og eldre beboere, noe som bidrar til et stabilt og hyggelig naboskap. For barnefamilier er det kort vei til lekekamerater, og flere lekeplasser og grøntområder ligger i umiddelbar nærhet, blant annet

Eplehagen i gaten.

Familier i gaten har fortrinnsrett til barnehage i nærområdet, noe som gir en enkel og praktisk hverdag for småbarnsfamilier.

Torshovdalen, Muselunden og Torshovparken ligger i kort avstand og gir gode muligheter for lek, soling og rekreasjon året rundt. På vinterstid er også skøytebanen ved Sandaker senter et populært tilbud i nærområdet.

Det er kort vei til Akerselva, både via Bjølsendumpa og området bak Storo Storsenter. Her finnes flotte tur-, bade- og treningsmuligheter langs elven hele veien opp mot Frysja, mens en tur nedover langs elva gir en hyggelig spasertur helt inn til sentrum. For de som ønsker litt mer utfordrende turer, går det også en fin rute opp til Grefsenkollen og Isdammen, som gir direkte tilgang til turstier i Lillomarka.

Boligen ligger tilbaketrukket i en stille gate og har solrike balkonger som gir gode solforhold gjennom dagen – perfekt for frokost i morgensolen og hyggelige kvelder i solnedgangen. Kombinasjonen av nærhet til kollektivtransport, byliv, parker og marka gjør området attraktivt for både barnefamilier og aktive voksne.

## **Offentlige forhold**

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 16.04.2018.

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

Ifølge fremlagt dokumentasjon er det søkt om og gitt tillatelse til endringer i planløsningen, herunder fjerning av innvendig bod, bruksendring av bodareal til kjøkken, flytting av kjøkken samt etablering av soverom der kjøkkenet tidligere var plassert (vedtak datert 10.04.2024 fra Plan- og bygningsetaten).

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boliger, forretning og bevertning i reguleringsplan for Grefsen stasjonsby, S-4360, vedtatt 02.04.2008.

## Konsesjon

Ingen konsesjon. Ingen Odel. Ingen boplikt eller driveplikt.

## Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/118/28:

30.01.2013 - Dokumentnr: 84689 - Bestemmelse om veg Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Hans Nielsen Hauges gate, Birch-Reichenwalds gate og Borger Withs gate godkjennes inntil videre i sine nåværende bredder

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veggrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118

Gjelder denne registerenheten med flere

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte

Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.2015 - Dokumentnr: 495744 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 28

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 82/2884

09.03.2016 - Dokumentnr: 204986 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:77

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:96

Bestemmelser om fortrinnsrett til barnehageplass

Rubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl.

§ 18. 09.06.2016 ÅAS

Gjelder denne registerenheten med flere

## Legalpant

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

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

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

## Øvrige kjøpsforhold

## Diverse

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

## Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

## Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

nødvendigjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

**Forbrukerkjøp - definisjon:**

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

**Forbruker - avtalevilkår:**

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

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

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

**Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon:**

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

**Ikke-forbruker - avtalevilkår:**

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

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

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Viktig informasjon om budgivning**

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

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

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

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

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

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

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

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er

for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

### **Tilbud på finansiering**

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller [nordvik@storebrand.no](mailto:nordvik@storebrand.no). Les mer på [storebrand.no/nordvik](http://storebrand.no/nordvik).

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

### **Hvitvasking**

Eiendomsめglere 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

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

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

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 750,-

Kostnad for utsatt betaling\*\*\* kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 9 000,-

VALGFRITT - Finn.no Blink - 9.900,- kr. 0,-

VALGFRITT - Nordvik Ekstra - 6.200,- eller 12.200,- kr. 0,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar - Gratis kr. 0,-

Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8

MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-

Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (faktura til selger) kr. 4 500,-

Kostnad tilstandsrapport ca. (faktura til selger) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 275,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger)

samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

### Vedlegg til salgsoppgaven

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

### Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 17. mars 2026

### Megler

Sverre Ivar Skaarberg Wiborg, Salgsleder /

Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 92615943

### Meglerforetaket

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C

1357 BEKKESTUA

Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 919159863

### 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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Hans Nordahls gate 74

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## Skoler

<b>Nordpolen skole (1-10 kl.)</b> 614 elever, 34 klasser	<b>7 min</b> ⚡ 0.5 km
<b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b> 532 elever, 25 klasser	<b>9 min</b> ⚡ 0.7 km
<b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b> 160 elever, 12 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b> 392 elever, 30 klasser	<b>10 min</b> ⚡ 0.8 km
<b>Bentsebrua skole (8-10 kl.)</b> 227 elever, 16 klasser	<b>15 min</b> ⚡ 1.3 km
<b>Nydalen videregående skole</b> 960 elever	<b>19 min</b> ⚡ 1.5 km
<b>Foss videregående skole</b> 600 elever, 20 klasser	<b>6 min</b> 🚗 2.5 km

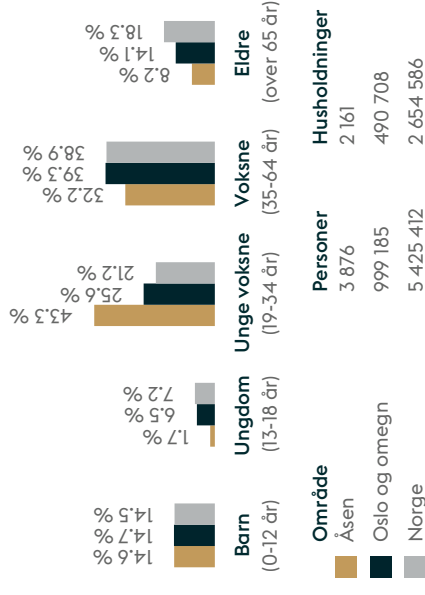
## Offentlig transport

📍 <b>Storo</b> Linje 4, 5	<b>4 min</b> ⚡ 0.4 km
🚶 <b>Grefsenveien</b> Linje 11, 12, 18	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
🚶 <b>Grefsenveien</b> Linje 11N, 12N	<b>4 min</b> ⚡ 0.3 km
🚶 <b>Grefsen stasjon</b> Linje RE30, R31	<b>9 min</b> ⚡ 0.8 km
🚶 <b>Oslo S</b> Totalt 24 ulike linjer	<b>12 min</b> 🚗 4.2 km

## Barnehager

<b>Espira Grefsen Stasjon barneha...</b> 150 barn	<b>2 min</b> ⚡ 0.2 km
<b>Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...)</b> 62 barn	<b>6 min</b> ⚡ 0.4 km
<b>Ragnas Hage (0-6 år)</b> 123 barn	<b>5 min</b> ⚡ 0.4 km

## Aldersfordeling



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

## Naboskapet

Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

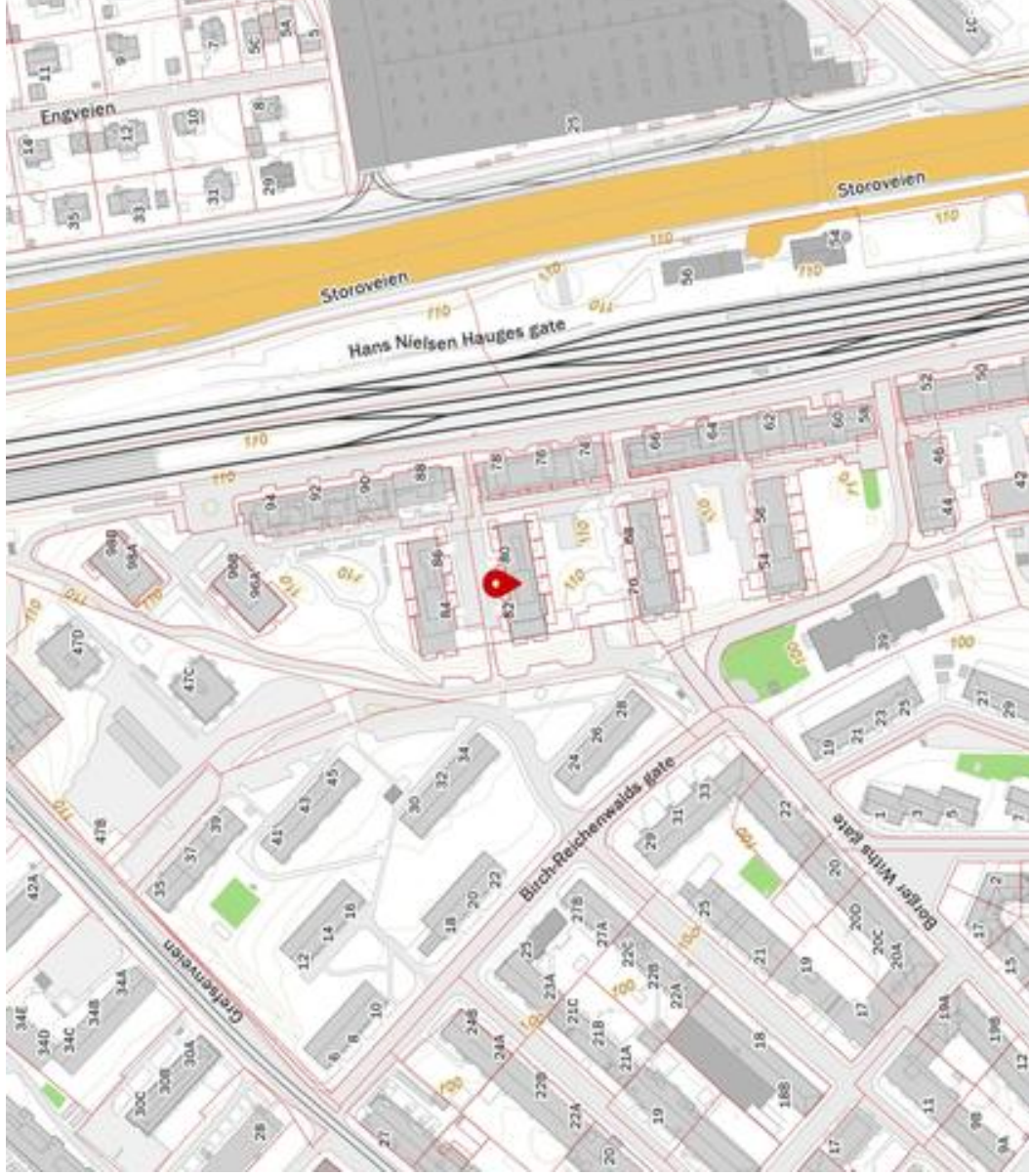
## Sport

🏊 Muselunden	11 min ⚡
🏊 Haarklous plass	10 min ⚡
🏊 Fitness24Seven Storo	4 min ⚡
🏊 Sandaker Treningssenter	5 min ⚡

**Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

**Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 86/100

**Aktivetstilbud**  
Meget bra 83/100



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

## Norsk takst

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

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

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

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



# Tilstandsrapport

Hans Nordahls gate 82, 0485 OSLO

OSLO kommune

# gnr. 79, bnr. 118, snr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m<sup>2</sup> BRA-i: 82 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 27.02.2026

Oppdragsnr.: 11114-2152

Eiendomsverdi ref nr: EV1355

Autorisert foretak: Bolig og Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan-Petter Vie



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

Rapportansvarlig

*Jan-Petter Vie*

Jan-Petter Vie

petter@vies.no  
930 07 718



## 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningssiden da bare har normal slitasje. Ved skilte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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



TG 3

#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sløbbmessige anslag basert på observert 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 gir 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

## 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 regjer som gjaldt da boligen ble oppført (søknadsdtpunktet). 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 bygningssider slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingslova](#). 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 bygningssider. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktstøt.



### 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 tilbygge. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningssider under er forbedret.

### Vurdering mot byggereregler

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

Noen bygningssider og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG 2 eller TG 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avvik utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettestjøt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

#### BYGNINGSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygde slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- uventede trapper
- støttemurer
- skilteinstallasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løse sliksom hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpanelegg
- 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).

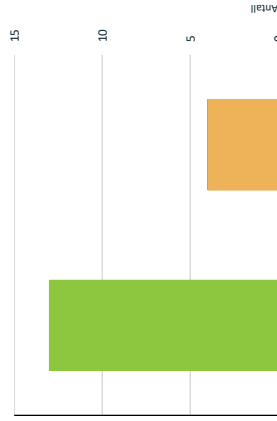
© Verdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos Verdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og stat 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, stat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller Verdi ([Hjem-Verdi](#)).

Utrykke i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG 4: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- Innvendig > Overflater [GÅ TIL SIDE](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [GÅ TIL SIDE](#)
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [GÅ TIL SIDE](#)
- Våtrom > 4 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [GÅ TIL SIDE](#)

## Beskrivelse av eiendommen

Bygning fundamentert med peler til fast grunn, yttervegger i betong og treverk med teglstein, puss og panel på fasader, etasjeskillere i betong, malte dører, vinduer med 3 lags isolerglass og flatt tak antatt tekket med papp eller folie.

Leiligheten har en god standard fra byggeåret med bl.a. flislagt bad, balkonger, kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer, varmekabler på bad, radiatorfyring, heis, parkeringsplass med ladeboks til el-bil m.m.

Boligen er påkostet i ettertid med bl.a. oppvaskmaskin, komfyr og plateropp på kjøkken, slipe gulv, blandedbatteri til dusj og dusjgarnnyr på bad, innredning rundt vaskemaskin/tørketrommel på bad m.m.

### Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2015

#### UTVENDIG

[GÅ TIL SIDE](#)

Vinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Gardinskinne over vindu i stue må fjernes, for at vindu skal kunne åpnes helt opp. Glatt lvd/brannklassifisert entredør. Balkongdører med glass. Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra kjøkken. Størrelse 9 m<sup>2</sup>.

Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra stue. Størrelse 9 m<sup>2</sup>.

#### INNVEDIG

[GÅ TIL SIDE](#)

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger. Det er etasjeskillere med støpt dekke. Det er innvendige malte dører.

#### VÅTROM

Bad Flislagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.

Flislagte vegger og malt himling. Det er flislagt gulv med varmekabler.

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran. Det er glatt servantskap og speil med lys i rommet. Det er i senere tid laget innredning rundt opplegg til vaskemaskin. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regnfalldusj.

Det er mekanisk avtrekk fra rommet. Det ble foretatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

#### KJØKKEN

[GÅ TIL SIDE](#)

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, ventilator og frittstående kjøkkenøy. Kjøkkenøy har benkeplate i stein. Kjøkkenet har integrert komfyr, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøp/tryk. Det er ventilator med avtrekk ut.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[GÅ TIL SIDE](#)

Det er vannrør av type rør i rør opplegg fra byggeåret. Koblingskap

er i vegg mellom bad og entre. De er avløpsrør i plast innvendig i boligen. De er balansert ventilasjon i boligen. Det er balansenanlegg i bygningen, med radiatorfyring i boligen. Det er el-anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

#### Arealer

[GÅ TIL SIDE](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[GÅ TIL SIDE](#)

#### Lovlighet

[GÅ TIL SIDE](#)

#### Boligbygg med flere boenheter

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

## Tilstandsrapport

Plastsluk med dokumentert utførelse på membran.



### 4 ETASIE > BAD

#### Sanitærutstyr og innredning

##### Kommentar

Det er glatt servanitskap og spill med lys i rommet. Det er i senere tid laget innredning rundt opplegg til vaskemaskin. Dusjsone er nedsenket, dusjdører er i glass og det er regntallsdusj.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er kraklering/sprekker i servant.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting må på sikt påregnes.

### 4 ETASIE > BAD

#### Ventilasjon

##### Kommentar

Det er mekanisk avtrekk fra rommet.

### 4 ETASIE > BAD

#### Tiliggende konstruksjoner våtrom

##### Kommentar

Det ble foresatt hulltaking i vegg inn mot bad fra soverom, uten å påvise unormale fuktutslag.

## KJØKKEN

### 4 ETASIE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

##### Kommentar

Det er kjøkkeninnredning med glatte fronter, ventilator og frittstående kjøkenøy. Kjøkenøy har benkeplate i stein. Kjøkkenet har integrert komfy, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøp/frys.



### 4 ETASIE > KJØKKEN

#### Avtrekk

##### Kommentar

Det er ventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledning

##### Kommentar

Det er vannrør av type rør i røropplegg fra byggeåret. Koblingskap er i vegg mellom bad og entre.



### Avløpsrør

##### Kommentar

De er avløpsrør i plast innvendig i boligen.

### Ventilasjon

##### Kommentar

De er balansert ventilasjon i boligen.

### Vannbåren varme

##### Kommentar

Det er felles fyringsanlegg i bygningen, med radiatorfyring i boligen.

## Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår  
2015

## UTVENDIG

### Vinduer

##### Kommentar

Vinduer med 3-lags glass fra byggeåret. Gardinskinne over vindu i stue må fjernes, for at vindu skal kunne åpnes helt opp.

### Dører

##### Kommentar

Glatt lyd/brannklassifisert entredør. Balkongdører med glass.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

##### Kommentar

Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra kjøkken. Størrelse 9 m<sup>2</sup>.  
Det er balkong med støpt dekke og løse lemmer ut fra stue. Størrelse 9 m<sup>2</sup>.

## INNVEDIG

### Overflater

##### Kommentar

Det er gulv med parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Malte himlinger.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er noe stedvis siltasje, hakk m.m. i gulv.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedringer kan vurderes.

### Etasjeskilte/gulv mot grunn

##### Kommentar

Det er etasjekillere med støpt dekke.

##### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert noe skjevhet på soverom i boligen.

##### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Innvendige dører

##### Kommentar

Det er innvendige malte dører.

## VÅTROM

### 4 ETASIE > BAD

## Generell

##### Kommentar

Flislagt bad fra byggeåret med veggmontert wc, servant, dusj og opplegg til vaskemaskin. Det foreligger dokumentasjon på oppbygging av rommet fra utførende entreprenør.



### 4 ETASIE > BAD

#### Overflater vegger og himling

##### Kommentar

Flislagte vegger og malt himling.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er skade på veggflis under wc.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring kan vurderes.

### 4 ETASIE > BAD

#### Overflater Gulv

##### Kommentar

Det er flislagt gulv med varmekabler.

### 4 ETASIE > BAD

#### Sluk, membran og tettesjikt

##### Kommentar

## 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. Arealer, gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

### Hva er måleverdig areal?

Areal 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-1 + BRA-e + BRA-b**  
Bruksareal for bygningen er bruttoarealet minus arealet som oppstas av yttervegger.



### Arealer 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpner 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 eller kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om brusedinding 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?](http://du.vite.no/)

Interiør bruksareal (BRA-1)	Arealet innefor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealer av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Inngjasset balkong mv (BRA-b)	Arealer av inngjasset balkong, veranda eller annen nylt denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealer av terrasser, åpne balkonger og åpne altern tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUBA)	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 hvelvingshøyde.

GUBA kan opplyses i markedsføring eller det er akseptert for den konkrete boligen som et alternativt areal for salg eller leie. På den annen side kan det være viktig å vite om det eksakte areal med lav takhøyde og bruk av rommene. Ikke innredt areal som kaldt/ull, måles og rapportert normalt ikke.

### 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 brusedinding

Brusedinding er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve skilnad og tilrettelegg, 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 vanlig 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.

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

## Tilstandsrapport

### Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til a vhendingslova (tryggere boligghandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrisk virksomhet, 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. Et anlegg kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil pådekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en faglig standig kontroll utført av registrert elektrisk virksomhet.

### Kommentar

Det er et anlegg fra byggeåret med automatsikringer.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### Samsvarserklæring foreligger.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligns elektriske anlegg?

Nei

### Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereeder, jantør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

### Inntak og sikringslepp

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er rette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne



kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursforregulering, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

**Dato** 26.2.2026  
**Til stede** Jan-Petter Vie  
**Rolle** Takstingeniør  
Ole Hopland Tegnander  
Kunde

### Matrikkeldata

**Kommune** 301 OSLO  
**gnr.** 79  
**bnr.** 118  
**snr.** 28  
**fnr.** 28  
**Areal** 28  
**Kilde** IKKE OPPGITT (Ambita)  
**Eierforhold** Ikke relevant

**Adresse**  
Hans Nordahl's gate 82

**Hjemmelshaver**  
Tegnander Ole Hopland, Svrstad Ragnhild Sjoner

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Leilighet beliggende i et attraktivt og etablert boligområde i på Storo.  
Det er gangavstand til butikker, skoler, barnehager, off. kommunikasjon m.m.  
Det er gode lysforhold i leiligheten.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilkomsten vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilkomsten avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Om tomten

Fellestomt opparbeidet med bl.a. busker, asfalt, plen, heller m.m.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Propcloud.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei

## Arealer

### Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				SUM	Terrasse- og balkongareal (Tisk)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)	Unglasert balkong (BRA-u)		
4 Etasje	82				82	18
Kjeller		5			5	
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>5</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>87</b>				<b>18</b>	

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
4 Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, stue, bod, kjøkken		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

I tillegg en egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks til el-bil.

### Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad 7 (G7):** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

### PREISERING

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningsstadiet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstadiet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

- ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv. kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bok. Dette av hensyn til bygningsfaglig kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving).
- Flater som er skjult av sne eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, pipe, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligen tilbehør, hvite- og brunevare og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er ubalvst tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### Kommentar

Versjon	Ny versjon	
1	27.02.2026	
2	27.02.2026	
3	08.03.2026	
4	08.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

## Revisjoner

## Tilstandsrapportens avgrensninger

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, lystforhold eller andre sikkerhetsmangler.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggeværkets eller bygningselementets tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningselement befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktak: Overflateak med egnet søkutsstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fukttaalling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakkenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammer-elektrode og pigger).
- Utvidet fuktak (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i tilknyttede konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utrede hjeller/vegger og eventuelt i oppnoredde hjeller/gulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materialet i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningselementets alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 1. termin og definisjon 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 oppstas 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 boligomsættningen 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

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

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

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE

#### BOIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendulager en bolleanalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:

<https://sambandskille.vendul.no/EVI/355>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndighets arbeid eller oppretten ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklageordning.no](http://www.takstklageordning.no) for mer informasjon

## Selgers egenklærning

Egenklærningen 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 egenklærningen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utført dato  
16. mars 2026  
Oppdragsnummer  
56-0051/26

## Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hans Nordahls gate 82, 0484 OSLO	Meglerfirma Nordvik Bærum
Selgere Ole Hopland Tegnhønder, Ragnhild Sjøner Syrstad	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 29. august 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: ukjent	
Forsikret i: Forsikret gjennom boligsameiet	

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Januar 21. Bytte av dusjbatteri - Norsk Rørservice Februar 22: Montering av Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel - Idassa Kozul AS

### 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?

Nei

## Signing Information

Side 1/1



### Egenklærningsskjema\_for\_boligsalg

Ole Hopland Tegnhønder 9578-5994-4-2804006 2026-03-16 15:07:54

Ragnhild Sjøner Syrstad 9578-5997-4-743940 2026-03-16 19:26:57



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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/listed, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
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 lignende?  
Nei

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

Beskriv: Vi har sett sølvkre inne i leiligheten.

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reparasjon av låsemekanisme ebillader og bytte av dimmer. 2025 - NOPEK Elektro

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?  
Nei

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?  
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert for vår tid i regi av sameiet.

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

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

Eventuell kommentar: Vi har søkt og fått godkjent ombygging av bodareal inne i leiligheten til kjøkken, slik at kjøkken kan endres til soverom etc.

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

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/fellesavgiftene/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 egenertkøring, 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-imbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkøper har tegnet boligkøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 56-0051/26

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

Ja

Beskriv: Slitt gulv med noe merker

#### 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 salgsoppgåve, takstrapp, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ved kjøp i 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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?

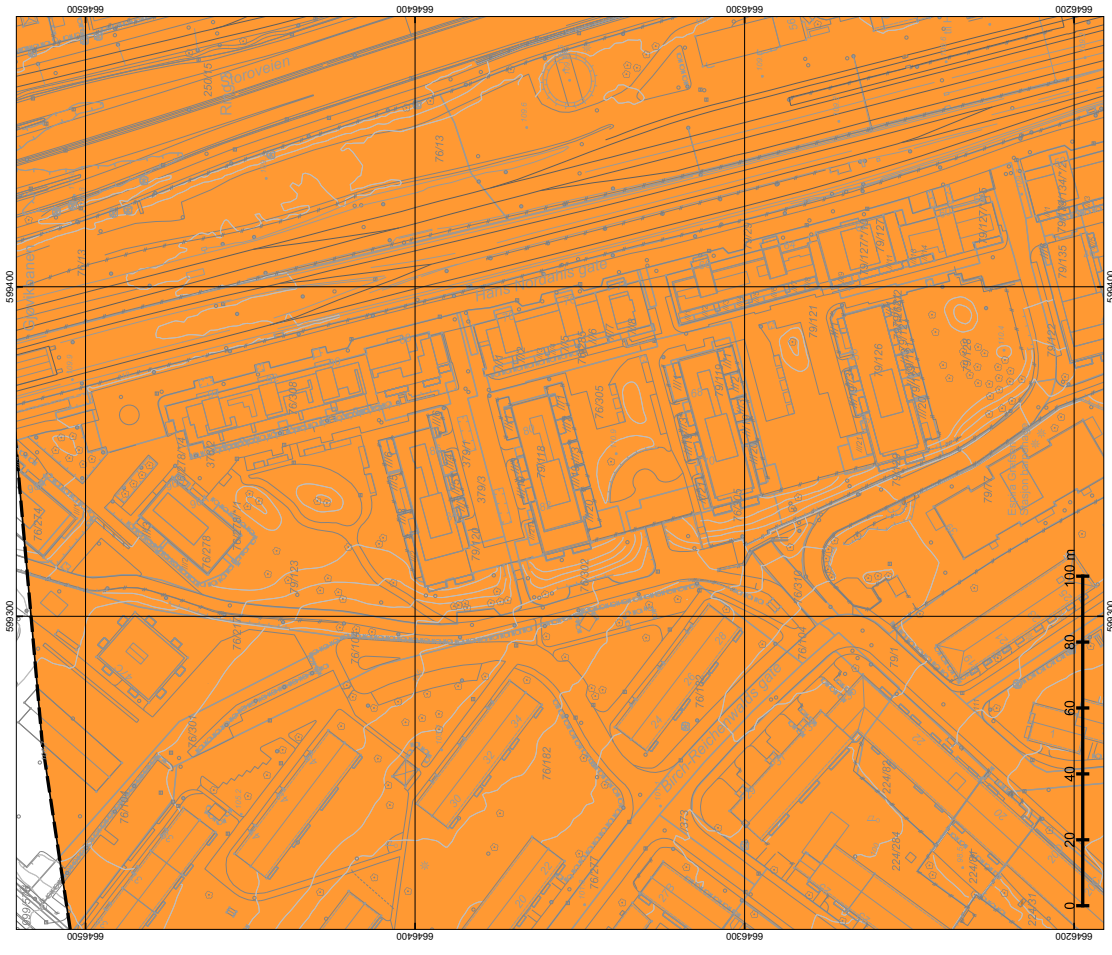
Nei

## Egenerklæringskjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ragnhild Sjoner Syrstad	2026-03-16	Ole Hopland Tegnander	2026-03-16
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Ragnhild Sjoner Syrstad		 Ole Hopland Tegnander	



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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

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

**Reguleringsskart**

Opprinnelig reguleringssplan gir rom for høyder på planlagt bebrygges ut fra terrenghøyde slik de var da reguleringssplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakstert er tilgjengelig i Sakssøknin.

Se tegnforklaring på eget ark.

**OSLO**

Dato: 20.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk: 1:1000  
 Ekvidistanse: 1m

Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32

Høydeferanse: -  
 - Reguleringssplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringsskart**

Kartskissert skjedde vertikalkniv 1 (øvs. under bakken). I tillegg finnes det reguleringssplan i vertikalkniv 2  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturangiford innenfor karusentitet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammensatt for: - Kan ikke brukes til byggesak.

PlanID/Best.nr.: 153487/8652729

Deres ref.:  
 Adresse: Hans Nordstads gate 82  
 Kommentar:

Gnr/Bnr: 79/118



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

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

**Reguleringsskart**

Opprinnelig reguleringssplan gir rom for høyder på planlagt bebrygges ut fra terrenghøyde slik de var da reguleringssplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsskartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakstert er tilgjengelig i Sakssøknin.

Se tegnforklaring på eget ark.

**OSLO**

Dato: 20.02.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk: 1:1000  
 Ekvidistanse: 1m

Koordinat system: EUREF89 - UTM zone 32

Høydeferanse: -  
 - Reguleringssplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

**Reguleringsskart**












































Kartskissert skjedde vertikalkniv 2 (øvs. på bakkenivå), i tillegg finnes det reguleringssplan i vertikalkniv 1  
 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17  
 - Naturangiford innenfor karusentitet. Se eget kart.  
 - Kartet er sammensatt for: - Kan ikke brukes til byggesak.

PlanID/Best.nr.: 153487/8652729


Deres ref.:  
 Adresse: Hans Nordstads gate 82  
 Kommentar:

Gnr/Bnr: 79/118

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel		Inn- / utkjøring
	72 - Felles lekareal		
	77 - Annet fellesareal		
	110 - Bolig m. lsh. anlegg		
	141 - Forr./kontor/offentlig		
	144 - Forr./bolig		
	149 - Offentlig/allmenntilg		
	310 - Offentlig kjørebane/vegrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	315 - Kollektiv/kollektivgate		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	332 - Område avsatt til sporvognlinje		
	333 - Område avsatt til jernbanelinje		
	1641 - Vannforsyningsanlegg		
	3031 - Turveg		
	664 - Spesiellområde bevaring blandet		
	Rt/BevaringGrense		
	Rp/SikringSone		
	Rp/SikringGrense		
	70 - Felles avkjørsel		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder - bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veggrunn under bru		
	325 - Veggrunn i tunnel		
	333 - Område avsatt til bane		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålsgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		
	Byggogrense		
	Beregnet sentrifuge veg		
	Regulert kjørefelt		
	Bygning som forutsettes revet		
	Regulert støyskjerm		
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)		





Dato: 20.02.2028  
 Målestokk: 1:3000  
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32  
 PlottID/Besl.nr: 153487/8652729  
 Drens 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 Planmynd - <https://dofz.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>





























































BNA ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

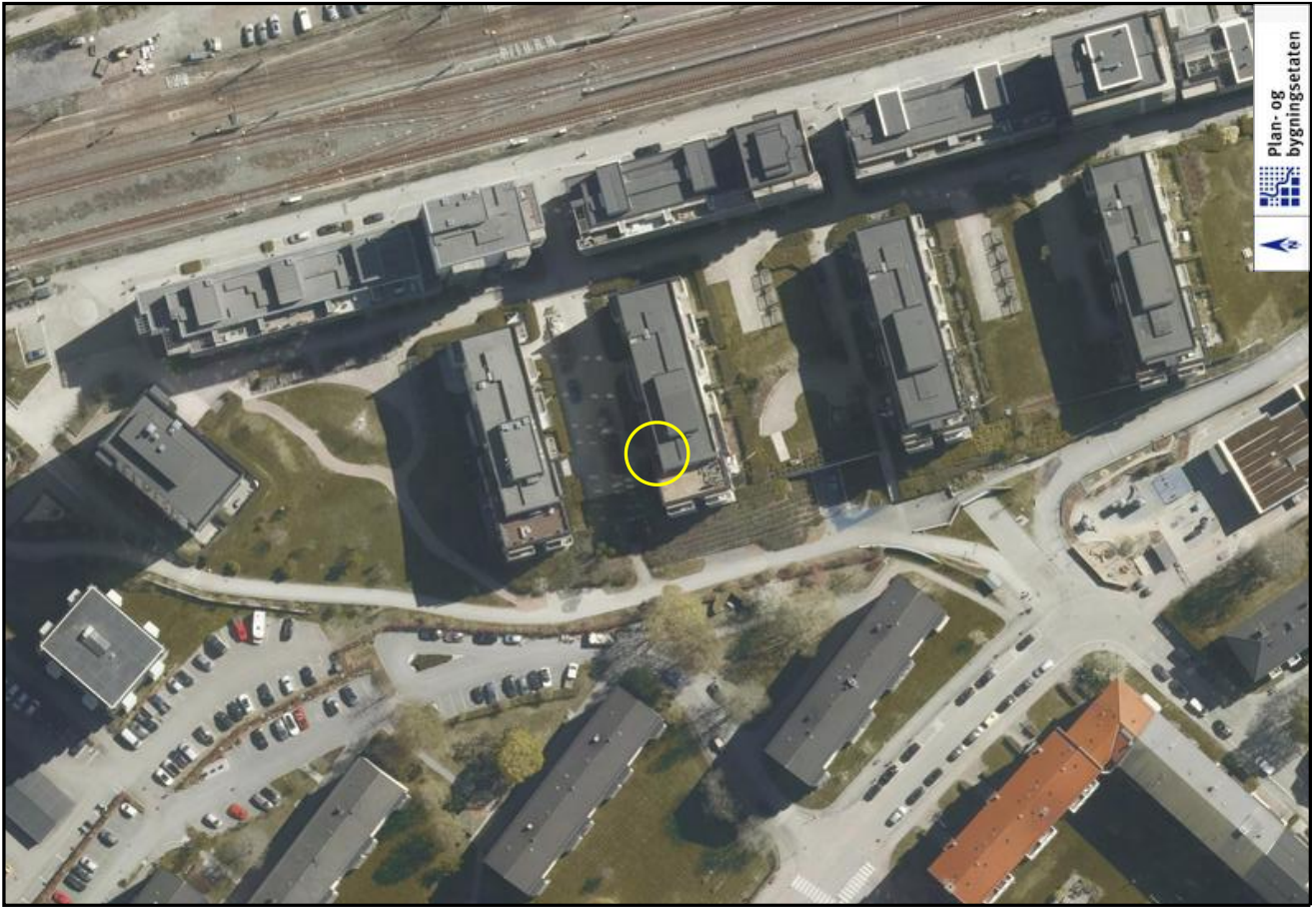
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstand. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstand.

Se tegnforklaring på eget ark.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bybyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bybyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Gronnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Gronnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Sprett boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Sprett boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Sprett fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Sprett fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Filulfsområde
	Sprett boligbebyggelse		Yre by (utviklingsområde)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområde)
	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



**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Fellekostnader kr 3.950,- pr. md.  
 Kabel-TV/Internett kr 363,- pr. md.  
 Totale fellekostnader pr. d.d. kr 4.313,- pr. md.

**Fellekostnader for garasje plass:**

Totale fellekostnader pr. d.d. kr 500,- pr. md.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

Ligningsverdi	Armen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 27 676	kr 7 894

**Opplysning om restanser**

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

**Melding fra megler ved salg**

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

**Med vennlig hilsen,**

Solibo AS

**Solibo AS**

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

**Nordvik Bærum**

E-post: m.hansen@nordvikbolig.no

**Boiigopplysninger for boligselskap:**

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs

**Megleropplysninger**

Vi viser til forespørsel av 20.02.26

23.02.2026

**Boligselskap:**

Hans Nordahls Gate 80-82 Bs

915 481 868

Gnr./bnr:

79 / 118

Eier(e):

Ragnhild Sjoner Sørstad / Ole Hopland Tegmønder

**Seksjons-/andelsnr:**

28

**Adresse:**

Hans Nordahls gate 82, 0485 Oslo

**Boligselskapets hjemmeside:**

[home.solibo.no/hp/hng80-82/](http://home.solibo.no/hp/hng80-82/)

**Kontaktskjema til styret:**

[home.solibo.no/beta/companies/hng80-82/contact](http://home.solibo.no/beta/companies/hng80-82/contact)

**Hjemmeside garasjesamlet:**

[home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp4](http://home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp4)

**Dokument som medfølger Meglerpakken:**

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

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringselskap: If Skadeforsikring NUF, avtalenr. SP9441992.11.1
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.: Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsmeldingen.
- Forkjøpsrett: Ingen
- Tomt: Eiet
- Parkeringsbestemmelser: Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 30015 i Grefsen Stasjon P4 Garasjesamle. Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 4, ideell andel 1/69.

**Informasjon om lån:**

Ingen felles lån

- (4) Hans Nordahls gate 80 – 82 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A3, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienens eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A3. Hans Nordahls gate 80 – 82 Boligsameie 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 A3 Utomhussameie.
- (5) Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

#### **1-4 Forhold til Eierseksjonsloven**

Vedtektene er basert på Lov om Eierseksjoner fra 16. juni 2017, unntak er særbestemmelser i vedtektenes punkt 1-3 (3-5), 4-2 (6-7), 5-1 (5-6).

#### **2. Rettslig disposisjonsrett**

##### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

- (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonsloven §23.
- (3) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
- (5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

#### **V E D T E K T E R**

for

Hans Nordahls Gate 80-82 Boligsameie, org. nr. 915 481 868.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte 04. mars 2021).

#### **1. Innledende bestemmelser**

##### **1-1 Navn og opprettelse.**

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 80-82 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 21.01.2015

##### **1-2 Hva sameiet omfatter**

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 118 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Private terrasser
- Boder

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

##### **1-3 Sameiebrøk**

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal.

Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

(3) 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. Stamløsningsnett for vann og avløp frem til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringskapp er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameielernes fellesbehov.

#### 4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

##### 4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmar
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - h) vegg-, gulv- og himlingsplater, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindustruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæververk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

#### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

##### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
  - (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
  - (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
  - (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
  - (5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:
    - Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerd, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.
- (5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
  - (6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

##### 3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

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

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

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

#### **5-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

#### **5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren

som følger av sameierforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

#### **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

#### **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

##### **6-1 Mislighold**

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

##### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

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

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

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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

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

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

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

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

(6) Renovasjon

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

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

#### **5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

##### **5-1 Felleskostnader**

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

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

**7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

**7-5 Inhabilitet**

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

**7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. **8. Årsmøtet**

**8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

**8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

**8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas

**6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

**7. Styret og dets vedtak****7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

**7-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

**7-3 Styrets oppgaver**

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

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

### 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a.
  - g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - h) endring av vedtektene

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

### 8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

### 8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

### 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

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

### 8-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### Vedtekter – Hans Nordahl's Gate 80-82 Boligsameie

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

### 10 Diverse opplysninger

#### 10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

#### 10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

#### 10-3 Endringer i vedtektene

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

#### 10-4 Generelle plikter

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

### Vedtekter – Hans Nordahl's Gate 80-82 Boligsameie

fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

#### 8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

#### 8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

### 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

#### 9-1 Forretningsfører

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

#### 9-2 Regnskap og revisjon

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

#### 9-3 Forsikring

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

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 karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettede 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, gjerdet, 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 alle vindusflater tillates i form av screens, forutsatt at disse er grå med fargekode 92-2047, eller tilsvarende farge i lystett materiale, og med svarte kasser.

Sameiere kan søke styret om montering av markiser i fargekode 92-2047.

## Husordensregler for Boligsameiet Hans Nordahls gate 80-82 Sist endret på årsmøte 12.05.2020

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 gir 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 høyrosetet 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. Ved planer om langvarig støy er nabovarsel påkrevd. Støyende arbeid på søndag og helligdager skal unngås.

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.

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

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 Ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten for tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.
- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie** Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.
- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie** Tinglyses i gnr 379 bnr 4.
- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie** Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2. For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjelegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2. Alle p-plasser har således en lik andel i begge seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

Sameiere kan søke styret om montering av markiser i fargekode 407/94.

Øvrig permanent solskjerming eller vindskjerming må godkjennes av styret på grunnlag av skriftlig søknad.

### **§ 6 Postkasseskilt og dørrykknavn**

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 dørrykket varsles til styret som vil oppdatere oversikten.

### **§ 7 Sjøppel**

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppeposer skal være grundig knyttet igjen. Papper 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 fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignende i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer, inkl. foran inngangsdøren til leiligheten, dersom det er til hinder for rømming. Styret kan avgjøre om plassering av barnevogner, rullatorer og lignende er til hinder for rømming.

### **§ 9 Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtrekkelse 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 løstes 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 må sendes styret innen den frist som fremgår av boligsameiets vedtekter. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreliggende systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### DIGITALT MØTE

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

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

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

## Ordinært årsmøte

HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS  
Avstemming MICROSOFT FORMS



## Styrets årsrapport

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

**Leder:** Gunnar Heimdal

**Styremedlem:** Monica Hagen

**Styremedlem:** Stine Samland

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kontaktes primært på **Solibo**: <https://home.solibo.no/hp/hng80-82>

Solibo tok over som forretningsfører fra OBOS i november 2024. Deres beboerportal tok da over for Vibbo.

#### Solibo

All informasjon mellom styret og beboere går hovedsakelig gjennom **Solibo**. Ved å logge inn der finner du oversikt over din seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Eiere skal registrere eventuelle andre faste brukere, inkludert faste leieforhold, på Solibo. Eiere er pliktige til å videreformidle informasjon til eventuelt andre brukere av parkeringsplassen ved behov, for eksempel ved stenging av garasjen for garasjevask.

Om du ikke har tilgang til Solibo og er eier, kontakt styret, de tar det videre med Solibo.

Om du bruker/leier plass og ikke har tilgang til Solibo, kontakt eier av plassen og be dem registrere deg på Solibo.

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls gate 80-82 BS

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915 481 868, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Sameiet har ingen ansatte.

Til eiere i HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegeving på Microsoft FORMS frem til **25. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:  
[LENKE TIL STEMMEKJEMMA](#)

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

#### 1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

#### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

#### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

#### 4. GODTJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 65.000,-

#### 5. VALG AV STYREMEDLEMMER

Det er ikke kandidater til styreleder vervet og det må arrangeres et ekstraordinært årsmøte senere for å velge nytt styre.

Oslo 16. juni 2025  
Styret

# Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 80-82 Boligsameie

Orgnr: 915 481 868

Sameiet er fullverdiforsikret i IF med polisenummer SP 9441992.11.1. Den enkelte seksjonseier må selve tegne innboforsikring.

## Styrets arbeid 2024

Styret har i perioden arbeidet med normal drift av sameiet og hatt god kontakt med nærliggende garasje- og boligsameier.

Styret har hatt fortløpende kontakt i styret og med eiere/brukere og leverandører ved behov.

Solibo AS overtok som sameiets forretningsfører i 2024.

## Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 1.1</b>	<b>612 857</b>	<b>485 583</b>
<b>ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		
Årets resultat	124 021	117 929
Endring av egenkapital	-7 763	9 345
Avdrag lån	0	
<b>ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>	<b>116 258</b>	<b>127 274</b>
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>729 115</b>	<b>612 857</b>
<b>SPEŠIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE</b>		
Omløpsmidler	1 027 754	765 584
Kortiktig gjeld	298 639	152 727
<b>DISPONIBLE MIDLER PR 31.12</b>	<b>729 115</b>	<b>612 857</b>

## Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	53 087	45 324
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 087</b>	<b>45 324</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer	14	107 783	0
Forskuddsbetalte kostnader	14	145 487	0
Andre kortsiktige fordringer		0	71 349
Bankinnskudd		774 484	694 235
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 027 754</b>	<b>765 584</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 080 841</b>	<b>810 908</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15	782 201	658 181
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>782 201</b>	<b>658 181</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		115 910	0
Annen påløpt kostnad		182 729	0
Annen kortsiktig gjeld		0	152 727
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>298 639</b>	<b>152 727</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 080 841</b>	<b>810 908</b>

## Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 906 047	1 891 164	1 797 172	1 667 172
Annen driftsrelatert inntekt		0	735	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 906 047</b>	<b>1 891 899</b>	<b>1 797 172</b>	<b>1 667 172</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>					
Personalkostnader	3	9 165	7 050	9 165	9 000
Styreonorar	4	65 000	50 000	65 000	65 000
Forsikring		104 208	99 251	110 000	132 000
Forretningsfører	5	98 660	90 115	95 000	100 000
Revisjon		8 824	9 791	8 500	9 000
Kommunale avgifter		230 826	226 734	230 000	271 000
Energi/fyring	6	378 585	402 555	330 000	260 000
Kabel-TV/internett		124 595	189 488	130 000	135 000
Kostnader sameie		201 463	185 038	189 000	220 001
Vedlikehold	7	315 193	243 470	209 000	277 000
Vaktmesterjenester	8	27 473	0	0	0
Renhold	9	63 249	0	0	0
Andre driftskostnader	10	163 009	279 790	261 000	272 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>1 790 251</b>	<b>1 783 282</b>	<b>1 636 665</b>	<b>1 750 001</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>115 796</b>	<b>108 617</b>	<b>160 507</b>	<b>-82 829</b>
<b>FINANSINNTEKT/-KOSTNAD</b>					
Finansinntekter	11	12 083	9 431	0	0
Finanskostnader	12	3 859	119	0	0
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>		<b>-8 224</b>	<b>-9 312</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>		<b>124 021</b>	<b>117 929</b>	<b>160 507</b>	<b>-82 829</b>
<b>DISPONERING</b>					
Overført til/fra egenkapital	15	124 021	117 929		
<b>SUM DISPONERING</b>		<b>124 021</b>	<b>117 929</b>		

**NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

	<b>2024</b>
Innkrevde felleskostnader	1 896 479
Kabel-TV/Internett	9 568
<b>Sum innkrevde felleskostnader</b>	<b>1 906 047</b>

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 9 165.

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 65 000.

**NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL**

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	94 760
<b>Sum forretningsførsel</b>	<b>98 660</b>

**NOTE 6 - ENERGI/FYRING**

Elektrisitet	62 374
Fjernvarme	316 211
<b>Sum energi/fyring</b>	<b>378 585</b>

**NOTE 7 - VEDLIKEHOLD**

Vedlikehold bygninger	52 947
Vedlikehold VVS	34 253
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	16 177
Drift/vedlikehold heis	68 155
Vedlikehold brannsikring	143 661
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>315 193</b>

**NOTE 8 - VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenester	27 473
<b>Sum vaktmestertjenester</b>	<b>27 473</b>

Vaktmestertjenester - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

**NOTE 9 - RENHOLD**

Renhold	63 249
<b>Sum renhold</b>	<b>63 249</b>

Renhold - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

**NOTE 10 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Konsulentonorar	2 250
Vakkhold	147 091
Annenn kontorkostnad	9 255
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 826
Annenn kostnad	587
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>163 009</b>

**Noter****NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**Hovedregel for klassifisering og vurdering av balanseposter**

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

**FORDRINGER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med oppføring.

**SKATTETREKK**

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

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge  
**GUNNAR HEIMDAL** Norge

**Signert med Norsk BankID****Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Gunnar Heimdal  
 Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-2154682

Gunnar Heimdal  
 gunnarheimdal@outlook.com

26-05-2025 11:15:23 UTC

Dato

Leveranskanal: E-post  
 IP-adresse: 77.18.51.182

**MONICA HAGEN** Norge**Signert med Norsk BankID****Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Monica Hagen  
 Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-2462651

Monica Hagen  
 monica\_hagen@outlook.com

20-05-2025 03:10:13 UTC

Dato

Leveranskanal: E-post  
 IP-adresse: 85.166.98.235

**STINE SAMLAND** Norge**Signert med Norsk BankID****Undertegner**

Returnert navn fra Norsk BankID: Stine Samland  
 Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-2816382

Stine Samland  
 stine.samland@gmail.com

26-05-2025 10:57:25 UTC

Dato

Leveranskanal: E-post  
 IP-adresse: 85.200.216.198

Hans Nordahls Gate 80-82 Bolligsamele

**NOTE 11 - FINANSINNTEKTER**

Bankrenter	11 847
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	236
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>12 083</b>

**NOTE 12 - FINANSKOSTNADER**

Annen rentekostnad	8
Renter leverandørgjeld	3 851
<b>Sum finanskostnader</b>	<b>3 859</b>

**NOTE 13 - ANLEGGSMIDLER****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>ANLEGGSMIDLER</b>		
Andel egenkapital i fellesanlegg	45 324	45 324
<b>Sum andel egenkapital i fellesanlegg</b>	<b>53 087</b>	<b>45 324</b>

Selskapet eier (4027/9895) av Hans Nordahls gate 68-82 Utomhussamele (HNG 68-82 Ute.).

Hans Nordahls Gate 80-82 andel av HNG68-82 ute. annen EK (29,15% av kr 182 115) pr. 31.12.23.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussamele og garantiansvaret

refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussamele og utgjør kr 9 109.

Selskapets andel i Utomhussamele vises som anleggsmidler under posten

"andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussamele er inntatt i

resultatregnskapet under posten "kostnader samele".

Til orientering vedlegges samelets regnskap.

**NOTE 14 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Andre forskuddsbetalte kostnader	145 487
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>145 487</b>

Kunderskonto - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett.

**NOTE 15 - ANNEN EGENKAPITAL**

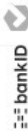
Opptjent egenkapital 1.1	658 181
Overført til/fra egenkapital	124 021
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>782 201</b>

Signaturene i dette dokument 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.\*

## Thorsteinsen, Fredrik A B

Partner  
Serienummer: no\_bankid578-5999-4-1956347  
IP: 1.88.95.xxx.xxx  
2025-05-28 11:36:46 UTC



Penneo DokumentID: AHEQ4-Y6CA-E1PAZ-VY4T-VQBRH-F005N

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 kvalitets elektronisk segl. For mer informasjon om Penneo kvalitetsene tillitspionester, se <https://eu1.penneo.com>.

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

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

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
  - Resultatregnskap 2024
  - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsippene.
- Etter vår mening:
- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
  - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapspraksis 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 selsket 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. Innhenstet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Styret og forretningsførerens 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 regnskapspraksis 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 om til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Fredrik Thorsteinsen  
statuttautørst revisor  
(elektronisk signert)

## Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

**Signert med Norsk BankID**

## Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-1574558Erling Wrangell  
erling@solibo.no

27-06-2025 11:27:46 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

## GUNNAR HEIMDAL Norge

**Signert med Norsk BankID**

## Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Gunnar Heimdal  
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-2154682Gunnar Heimdal  
gunnarheimdal@outlook.com

27-06-2025 11:28:40 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 85.166.98.235**PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHL'S GATE 80-82 BOLIGSAMEIE**

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 25. juni 2025

**1. Konstituering****Valg av møteleder**

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

**Valg av protokollfører og protokollvitne**

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å undersøke protokollen ble Gunnar Heimdal valgt

**Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

9 seksjoner avgav stemmer

**Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

**2. Årsrapport for 2024**

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

**3. Årsregnskap for 2024**

Regnskapet som viser et overskudd på kr 124.021,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

**4. Godtgjørelse til styret**

Styrehonorer ble fastsatt til kr. 65.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoræret internt.

**5. Valg av tillitsvalgte**

Det var ikke nok kandidater til de ledige styrevervene og det må avholdes et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og nytt styre.

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 25.6.2025

**Møteleder:**

Erling Wrangell

**Protokollvitne:**

Gunnar Heimdal

### 3. Valg av styremedlemmer

**Vedtak:** Enstemmig vedtatt

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

**Møteleder:**

Erling Wrangell

**Protokollvitne:**

Janike Enger

## PROTOKOLL FRA EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE I Hans Nordahls Gate 80-82 Bs

**Møtedato:**

01.12.2025 til 08.12.2025

**Møtested:**

Digital avstemming

### 1. Konstituering

**1.1. Valg av møteleder**

Som møteleder ble Erling Wrangell foreslått.

**Vedtak:** Godkjent med 18 stemmer for, 1 avgir blank stemme

**1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne**

Som protokollfører ble v/forretningsfører Erling Wrangell foreslått. Til å underskrive protokollen ble Janike Enger foreslått.

**Vedtak:** Godkjent med 18 stemmer for, 1 avgir blank stemme

**1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

19 aksjonseiere

0 fullmakter

Totalt 19 stemmer

**Vedtak:** Godkjent med 17 stemmer for, 2 avgir blank stemme

**1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

Det ble foreslått å godkjenne møten. Møtet var innkalt på og gjennomført.

**Vedtak:** Godkjent med 16 stemmer for, 2 stemmer mot, 1 avgir blank stemme

### 2. Valg av styreleder

**Forslagsstillers saksfremstilling:**

Valg av eksternt styreleder.

**Vedtak:** Vedtatt med 16 stemmer for, 2 stemmer mot, 1 blank stemme



**SOLIBO**

Forenede styrete hverdag og  
enke boligstasjonsverdtar

## Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 4 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS

### Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

#### Påvirker

Dobrinka Bjerke  
dobrinka@solibo.no

Leveransekanal: E-post

**JANIKE ENGER** Norge

**Signert med E-signere**

11-12-2025 09:22:32 UTC

#### Undertegner

Janike Enger  
janikeenger@gmail.com

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 195.194.130

**ERLING WRANGELL** Norge

**Signert med E-signere**

09-12-2025 12:27:48 UTC

#### Undertegner

Erling Wrangell  
erling.wrangell@gmail.com

Leveransekanal: E-post  
IP-adresse: 89.8.37.83

Til eiere i GREFSEN STASJON P 4 GARASJESAMEIE

## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

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

Trykk på lenken for å delta:  
[LENKE TIL STEMMESKJEMA](#)

### TIL BEHANDLING FORELIGGER:

**1. KONSTITUERING**

Se skjemaet i FORMS

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2024**

Se vedlegg

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Se vedlegg

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Det foreslås et honorar på 45.000,-

**5. KAMERAOVERVÅKNING**

Se vedlegg

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni  
Styret

## INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

### DIGITALT MØTE

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

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

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

## Drift av garasjeanlegget

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

## Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

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

## Årsrapport 2024

### Tillitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

### Regnskap og forvaltning

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

### Styrets arbeid i 2024

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

### Drift av garasjeanlegget

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

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

Styret i garasjesameiet

May 29, 2025

## Digital løsning ved åpning av garasjeport

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

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

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

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

## Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

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

### Konklusjon

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

### Alternativ løsning – Garasjeforening

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

### Forretningsførsel og videre samarbeid

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

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

# Årsregnskap 2024

for

## Grefsen Stasjon P 4 Garasjesameie

Orgnr: 916 866 798

Grefsen Stasjon P4 & P5

Årsrapport 2024

### Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

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

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

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

### Disponible midler

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

### Underlag gjeld P4

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

## Balanse 2024

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

3

## Resultatregnskap 2024

Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>				
Innkrevde felleskostnader	248 400	250 800	251 000	331 200
Annen driftsrelatert inntekt	66 549	146 904	100 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>314 949</b>	<b>397 704</b>	<b>351 000</b>	<b>431 200</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER</b>				
Personalkostnader	6 345	5 640	5 640	6 345
Styrehonorer	45 000	40 000	40 000	45 000
Forsikring	35 090	32 795	36 000	40 000
Forretningsførsel	38 915	33 298	35 000	35 000
Energi/fyring	116 483	118 112	110 000	103 824
Vedlikehold	214 033	109 904	85 000	134 490
Andre driftskostnader	14 830	19 051	7 500	12 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>470 706</b>	<b>358 799</b>	<b>319 140</b>	<b>376 659</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>-155 757</b>	<b>38 905</b>	<b>31 860</b>	<b>54 541</b>
<b>FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD</b>				
Finansinntekter	3 097	2 145	0	0
<b>RESULTAT FINANSPOSTER</b>	<b>-3 097</b>	<b>-2 145</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultat</b>	<b>-152 660</b>	<b>41 050</b>	<b>31 860</b>	<b>54 541</b>
<b>DISPONERING</b>				
Overført til/fra egenkapital	-152 660	41 050		
<b>SUM DISPONERING</b>	<b>-152 660</b>	<b>41 050</b>		

2

**NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT**

Eblilading	2 400
Nøkler/portåpnere	500
Annenn inntekt	63 649
<b>Sum annen driftsrelatert inntekt</b>	<b>66 549</b>

**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

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

**NOTE 4 - STYREHONORAR**

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

**NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL**

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	35 015
<b>Sum forretningsførsel</b>	<b>38 915</b>

**NOTE 6 - VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Konsulentonorar	11 410
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 130
Annenn kostnad	1 290
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>14 830</b>

**NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital 1.1	140 786
Overført til/fra egenkapital	-152 660
<b>Opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-11 874</b>

**NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER**

Forskuddsbetalt forsikring	19 530
Andre forskuiddsbetalte kostnader	12 500
<b>Sum forskuiddsbetalte kostnader</b>	<b>32 030</b>

**NOTE 10 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feilutbetalinger fra Electric Freeway, tilbakebetales til P5	80 000
Gebyrer	490
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>80 490</b>

**Noter****NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER**

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

**FORDRINGER**

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres i takt med oppføring.

**SKATTETREKK**

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

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## VEDTEKTER FOR

### Grefsen Stasjon P 4 GARASJESAMEIE

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

#### § 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P.4 Garasjesameie.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

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

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

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

### 3

#### Formål

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

#### § 4

##### Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

## Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

### § 19 Kamera-Videoovervåking av fellesarealer

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

### Kameraovervåking av garasjeanlegget

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

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

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

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

### Forslag til vedtak:

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

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 angitt 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 foresetter 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, tiltak som har sammenheng med sameierens 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 forretningsførelse gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig 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 sameieandelen 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/sameieandelen. Hver sameieandelen skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1**.

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

Garasje plass kan fritt selges eller leies/lanes ut.

Salg av sameieandelen eller utleie/utlån av garasje plass skal uten grunnnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

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

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

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

#### **§ 6**

##### **Ordinært sameiermøte**

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

## § 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:

- eiendomsforsikring, jf § 17
- kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen
- strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
- drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
- felling og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- renhold av fellesarealer
- kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorar

2. For hver el-bilplass skal det betales et tillegg til fellesutgiftene for strøm som fastsettes av sameiets styre.

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

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

## § 15

### Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig imbetale 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 ervervslovens § 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.

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

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

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

## § 9

### Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

## § 10

### Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

## § 11

### Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

## **Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-4**

Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

### **Innledning**

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

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

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

### **Formål**

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

### **§ 1 Ferdseil**

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

### **§ 2 Parkering**

Parkering på andre p- plasser enn den/de p- plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.

P- plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy. Eieren av p- plassen må påse at hele kjøretøyet parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Dette gjelder også i lengderetning ved enden på oppmerkningsstrekene. De hvite striperne regnes ikke som en del av plassen.

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

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

Når skade på garasjeleiedommen 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 garasjeleiet (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

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

#### **§ 17**

##### **Ansvar utad**

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

#### **§ 18**

##### **Forsikring**

Garasjeleiedommen 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/videoovervåking av fellesarealer**

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

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

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

#### **§ 20**

##### **Sameieoven**

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

ooOoo

### § 3 Utleie/lån

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

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

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

### § 4 Lek og annet unødig opphold

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

### § 5 Rengjøring av garasjeanlegget

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

### § 6 Garasjeport

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

### § 7 Portåpner til garasjeporten

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

Ved tap av portåpner bes den enkelte beboer å ta kontakt med styret på [p5@hansnordahlsgate.no](mailto:p5@hansnordahlsgate.no) slik at den tapte åpner blir sperret.

### § 8 Orden i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spyliervæske og lignende).

Eiere av garasjeplass kan søke til styret om opphenging av feste til takboks og eller andre stativer som kan henge over bil. Eier er selv ansvarlig for at oppheng blir festet forsvarlig.

Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig. Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

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

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

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

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

### § 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

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

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

### § 11 På- og avlesing

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

### § 12 Tomgangskjøring

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

### § 13 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.

Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

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

### § 14 Borttauing

### § 9 Ladestasjoner

Det er installert felles infrastruktur for ladeanlegg i hele garasjen. Det er kun tillatt å installere godkjent ladeboks i anlegget. Dersom en ønsker å installere ladeboks til plassen sin må styret kontaktes på mail: [styret-p5@hansnordahisgate.no](mailto:styret-p5@hansnordahisgate.no)

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

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P4 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

## 1. Konstituering

### Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

### Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.

Til å underskrive protokollen ble René Midtbø Landmark valgt.

### Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

15 plasser avgav stemmer.

### Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et underskudd på kr152.660,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styre honorar ble fastsatt til kr. 45.000,- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 5. Kameraovervåking

Årsmøtet gav styret fullmakt til å etablere kameraovervåking.

## 6. Valg av styremedlemmer

### Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

### Møteleder:

Erling Wrangell

### Protokollvitne:

René Midtbø Landmark

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

### § 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

## Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

### Signert med Norsk BankID

#### Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell  
Returnert persnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5999-4-1574558

Erling Wrangell  
erling@solibo.no

20-06-2025 08:28:21 UTC

Dato

Leveringskanal: E-post  
IP-adresse: 195.0.134.238

### RENE LANDMARK Norge

### Signert med Norsk BankID

#### Undertegner

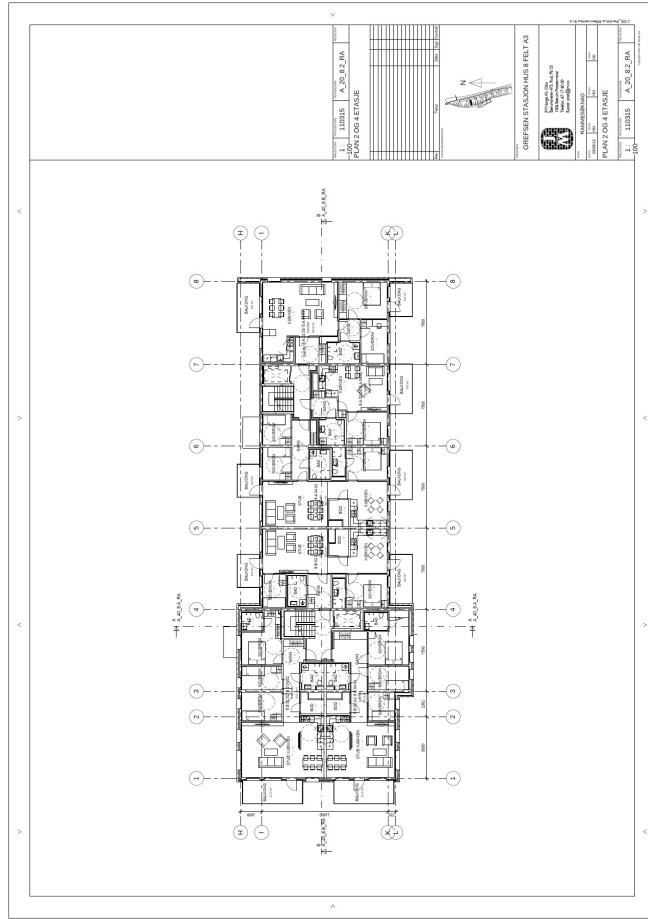
Returnert navn fra Norsk BankID: René Midtbø Landmark  
Returnert persnummer fra Norsk BankID: NO\_BankID-9578-5997-4-2600298

René Landmark  
landmark2@gmail.com

20-06-2025 08:31:18 UTC

Dato

Leveringskanal: E-post  
IP-adresse: 193.215.92.209





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

### Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**  
Avdeling for områdeutvikling  
Søt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler  
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:  
Grefsen Utvikling ved Per Gunnar Rymner, Hans Nielsens Hanges gate 50, 0481 OSLO,  
pgr@rrtas.com

JM Norge AS  
Postboks 453  
1327 LYSAKER

Deres ref.: Vår ref.: 201305246-19  
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Ane Poulsson

Dato: 16.04.2018  
Arkivkode: 531

Byggeplass: HANS NORDAHL'S GATE 80 - 82 Eiendom: 79/120/0/0  
Tiltaksnavner: Grefsen Utvikling ved Per Gunnar Rymner Adresse: Hans Nielsens Hanges gate 50, 0481 OSLO  
Søker: JM Norge AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

## FERDIGATTEST HUS 8 - HANS NORDAHL'S GATE 80 - 82

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Hus 8, mottatt 04.10.2016**  
Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

### Andre forhold

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på et godt synlig sted. Det er gitt dispensasjon i sak 201207505 fra gjeldende reguleringsplan S-4360 §18.1, krav til oppføring av gangbro som også gjelder Hus 8.

### Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggeteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-9) er ikke oppfylt, da faktisk disponering av alt avfallet ikke er dokumentert. Deklarasjonsskjema er lagt ved søknad om ferdigattest. Vi noterer avvirket og velger å ikke forfølge saken videre.

Sluttrapport for forurenset grunn vil behandles i saknummer 201208317 og 201300021.

### Klagefristen er tre uker

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



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

Postadresse:  
Valls gate 1  
0167 Oslo

Besøksadresse:  
Valls gate 1  
0167 Oslo

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

02 180  
23 46 10 00  
10 01 01 87  
NO 971 046 823 MVA

Saksnr.: 202454667-2

Side 2 av 3

Vi har vurdert at tiltaket ikke medfører vesentlig økt miljøbelastning for omgivelsene, og tiltaket utløser derfor ikke kravet om reguleringsplan, jf. kommuneplassen § 3.2, jf. pbl. §§ 11-10 nr. 1, 12-1.

Eiendommen er regulert til underformål fornetning/bolig i reguleringsplan for Grefsen stasjonsby, S-4360, vedtatt 02.04.2008.

Eiendommen er regulert til underformål vannforsyningsanlegg og andre sikringssoner i reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett, S-5142, vedtatt 04.03.2022.

### Tiltakshavers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

### Plan- og bygningsetatens vurdering

Vi vurderer endret planløsning for kjelleretasjen som akseptabel. Romning, dagslys og takhøyde framstår tilfredsstillende.

Plan- og bygningsetaten innestemmer tiltak som gir økt bokvalitet gjennom rom og funksjoner ut over det som er minstekrav.

### Naturfarer

Tiltaket befinner seg nedenfor marin grense, der forutsetninger for kvikkleireskred kan være til stede. Bruksendringen er under 50 m<sup>2</sup>, innebærer ikke opprettelse av ny boenhet og fører ikke til økt personopphold, og kan regnes som et KO-tiltak etter NVEs kvikkleireveileder. Videre vil en bruksendring alene ikke forverre stabiliteten, og sikker byggegrunn med tanke på kvikkleire er dermed tilstrekkelig dokumentert for dette tiltaket.

Tiltakshaver bekrefter i søknaden sikker byggegrunn for flom og skred.

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202454667			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plantegning 4			1/7

### Ansvar

Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i og i

## Plan- og bygningsetaten



Ole Hopland Tegnander

Deres ref.:  
OLE HOPLAND TEGNANDER

Vår ref. (saksnr.):  
202454667 - 2

**Oppgi alltid ved  
henvendelse**

Saksbehandler:  
Emilie Selby

Dato: 29.04.2024

Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 74  
Tiltakshaver: Ole Hopland Tegnander  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrasshus

Eiendom: 79/118/0/0  
Søker: Ole Hopland Tegnander  
Tiltaksart: Bruksendring

### Tillatelse til tiltak – Hans Nordahls gate 82

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om fjerning av innvendig bod, mottatt 10.04.2024.**

**I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § A5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.**

### Opplysninger om byggesaken

#### Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter fjerning av innvendig bod, bruksendring av bodarealene og endret planløsning for en leilighet i 4. etasje i Hans Nordahls gate 82, bydel Sagene.

Dagens bod rives, og bodarealet brukes til en del av kjøkkenet. Dagens kjøkken flyttes og blir en del av dagens stue, delvis fraskilt. Det etableres et soverom der kjøkkenet i dag er plassert.

#### Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

#### Plan- og bygningsetaten Oslo kommune

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

Sentrålbord: +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.no/plan-bygg-og-eiendom

## Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelse, og vi godkjenner søknaden. Tiltatsen er hjemlet i plan- og bygningssloven (pbl.) § 21-4.

## Vilkår i den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdiggjøst. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdiggjøst, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdiggjøst.

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdiggjøst. Prosjektsiden finner dere på <http://innsyn.pb.e.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202454667>

## Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

## Klageadgang

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra du mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klage-til-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

**Emilie Selby - saksbehandler**  
**Karine Bue Iversen - enhetsleder**

enhet 3-ukers byggesaker

GnrBnr	Adresse	Beregningsmetode	Fritakstyper	Skattegrunnlag	Fritak	Bunnfdrag	Beregningsgrunnlag	Promille	Eiendomssatt
79 118.0.14	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		3 944 440		3 944 440	0	1,7	0
79 118.0.15	Hans Nordstads gate 80	Formuesgrunnlag		6 785 578		4 500 000	1 865 877	1,7	3 205
79 118.0.16	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		6 154 800		4 500 000	1 254 800	1,7	2 133
79 118.0.17	Hans Nordstads gate 80	Formuesgrunnlag		3 340 649		3 340 649	0	1,7	0
79 118.0.18	Hans Nordstads gate 80	Formuesgrunnlag		8 175 862		4 500 000	3 275 862	1,7	5 568
79 118.0.19	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		5 938 696		4 500 000	1 038 696	1,7	1 765
79 118.0.20	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		6 734 204		4 500 000	1 854 204	1,7	3 118
79 118.0.21	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		6 208 353		4 500 000	1 308 352	1,7	2 224
79 118.0.22	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		5 938 696		4 500 000	1 038 696	1,7	1 765
79 118.0.23	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		6 578 223		4 500 000	1 678 222	1,7	2 852
79 118.0.24	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		7 284 332		4 500 000	2 394 331	1,7	4 070
79 118.0.25	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		5 938 696		4 500 000	1 038 696	1,7	1 765
79 118.0.26	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		5 698 445		4 500 000	798 444	1,7	1 357
79 118.0.27	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		6 578 223		4 500 000	1 678 222	1,7	2 852
79 118.0.28	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		5 884 180		4 500 000	984 180	1,7	1 673
79 118.0.29	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		6 578 223		4 500 000	1 678 222	1,7	2 852
79 118.0.30	Hans Nordstads gate 82-H0403	Formuesgrunnlag		6 785 578		4 500 000	1 865 877	1,7	3 205
79 118.0.31	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		5 884 180		4 500 000	984 180	1,7	1 673
79 118.0.32	Hans Nordstads gate 82-H0502	Formuesgrunnlag		6 936 607		4 500 000	2 039 606	1,7	3 467
79 118.0.33	Hans Nordstads gate 74	Formuesgrunnlag		6 785 578		4 500 000	1 865 877	1,7	3 205
79 118.0.34	Hans Nordstads gate 82	Formuesgrunnlag		8 366 663		4 500 000	3 466 663	1,7	5 893
79 119.0.1	Hans Nordstads gate 88-H0101	Formuesgrunnlag		6 112 510		4 500 000	1 212 509	1,7	2 061
79 119.0.2	Hans Nordstads gate 88-H0102	Formuesgrunnlag		4 008 305		4 008 305	0	1,7	0
79 119.0.3	Hans Nordstads gate 88-H0103	Formuesgrunnlag		5 938 696		4 500 000	1 038 696	1,7	1 765
79 119.0.4	Hans Nordstads gate 88	Formuesgrunnlag		5 182 707		4 500 000	282 706	1,7	480
79 119.0.5	Hans Nordstads gate 88	Formuesgrunnlag		3 944 440		3 944 440	0	1,7	0
79 119.0.6	Hans Nordstads gate 88-H0203	Formuesgrunnlag		6 734 204		4 500 000	1 854 204	1,7	3 118
79 119.0.7	Hans Nordstads gate 88-H0301	Formuesgrunnlag		6 047 134		4 500 000	1 147 134	1,7	1 950
79 119.0.8	Hans Nordstads gate 88-H0302	Formuesgrunnlag		4 008 305		4 008 305	0	1,7	0

17366637



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Fakturabruker  
 HANS NORDAHL'S GATE 82

Dato: 20.02.2026  
 Gassenhandler: Automatisert produksjon

Ders ref.: 8652729  
 Saksnummer: 8007152

Vår ref (saksnr):

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 118

Vi viser til bestilling av 20260220 for HANS NORDAHL'S GATE 82.

### GNR. 79 BNR. 118

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.06.2015.

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

**1085.4 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 10 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata  
Seksjon matrikkel

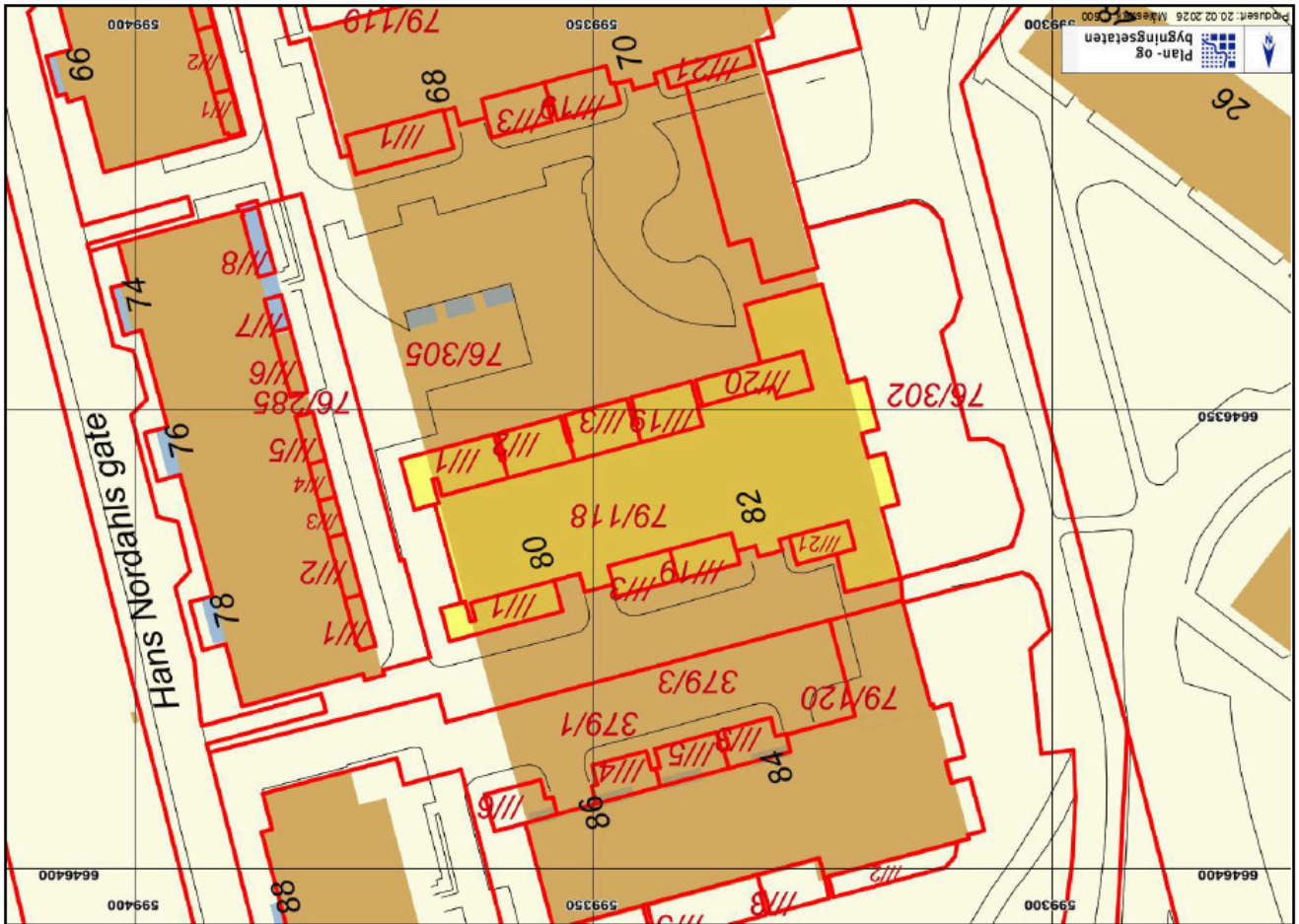
Kristin Tveit  
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Postadresse:  
Yablo gate 1, 0187 Oslo  
www.pbe.oslo.kommune.no

Sesalshedd: 02 180 Faks: 608 05 5920  
Kundeserviser: 23 49 10 00 O: 971 040 823 MOA  
Telefon: 23 49 10 01  
E-post: posttjeneste@pbe.oslo.kommune.no





## 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, beverning, allmenntilleg formål (barnehage) (felt A2)
    - bolig, forretning, beverning (felt A1, felt A3 - A7)
    - offentlig bygning/allmenntilleg formål (barnehage) (felt C)
  - område regulert i to plan:
    - 1. byggeområde: forretning, beverning, kontor, allmenntilleg formål (kultur) (på lodd) (felt B)
    - 2. offentlig trafikkområde: sporveijernbane (under lodd)
  - område regulert i to plan:
    - 1. offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
    - 2. offentlig trafikkområde: sporveijernbane (under bro)
  - offentlig trafikkområde: jernbane, sporvei, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei under terreng
  - spesialområde: bevaring (jernbane, beverning)
  - 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 utsekteløse:
    - 1. byggeområde: offentlig bygning/allmenntilleg formål (barnehage)
    - 2. fellesområde: annet fellesareal (ballplass)

### § 3. Plankrav

For felt B skal bebyggelsesplan forelegges før ramme-/delellatelse kan gis.

### § 4. Utomhusplan

#### 4.1 Utomhusplan

Sammen med søknad for rammetilretteelse 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 søppekkasser, beplantning, terrengbehandling, gjerder/murer, støyskjerming og fordryningsanlegg evt. med vannbasseng. Planen skal vise prinsippformering for støyskjerming. Materialer og utførelse skal være robuste. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetilretteelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan for det gis midlertidig brukslataelse.

#### 4.2 Prinsippplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrytning

Prinsippplan for vegetasjon, plassering av trær og håndtering av overvann (fordrytning) med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal være godkjent før rammetilretteelse gis.

#### 4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene

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

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

#### § 5. Byggeområde: bolig, forretning, beverning (felt A1, A3 - A7) / Byggeområde: bolig, forretning, beverning, allmenntilleg 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 m<sup>2</sup> hvorav 230 m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 50 m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A2: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 000 m<sup>2</sup> hvorav 800 m<sup>2</sup>

er forbeholdt balkonger og 90 m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A3: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 905 m<sup>2</sup> hvorav 615 m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 90 m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

## 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, egegodkjenning

**Vedtaksdokumentnr:** 200306055

**Lowverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokalt

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200306055

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

5.9 Lokalisering og størrelse på forretnings- og bevertning i felt A1 - A7  
Tillatt bruksareal for forretnings- og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 700 m<sup>2</sup>. Forretnings- og bevertning tiltales kun lokalisert i 1 etasje i bygninger langs felles avkjørsel Fa2. Det tillates maksimums størrelse 250 m<sup>2</sup> 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: forretnings-, bevertning, kontor, allmenntilgjengelig formål (kultur).
  2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane
- Maksimalt tillatt bruksareal er 12 000 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates en forretningsandel på maksimum 2 500 m<sup>2</sup> BRA.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/allmenntilgjengelig 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/allmenntilgjengelig 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 (gmr. 79, bnr. 96 og 177).

§ 9. Offentlig trafikkområde: jernbane

Støyskjerming  
På området sør og nord for stasjonsbygningen på Grefsen stasjon kan det opparbeides støyskjerm, støvveier eller lignende mot Ring 3. Støviltaket underordnes stasjon/funksjonene. Utforming og plassering skal skje i samarbeid med Jernbaneverket.

§ 10. 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-/sykkelstisystemet og terreng, skal skje i samarbeid med Jernbaneverket og Oslo sporveier. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Jernbaneverket og Oslo sporveier.

11.2. Forbindelse til perronger

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

11.3. Tilkopling til gangvei ved Ring 3

Gangveien skal tilknyttes offentlig gang- og sykkelvei langs Ring 3 på østsiden av jernbaneområdet.

§ 12. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei

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

§ 13. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei i undergang under terreng

13.1

Det kan anlegges undergang for gang- og sykkelvei fra Grefsen stasjon under T-bane og jernbane til felles

Felt A4: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 000 m<sup>2</sup>, hvorav 590 m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 90 m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A5: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 530 m<sup>2</sup>, hvorav 540 m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 90 m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A6: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 320 m<sup>2</sup>, hvorav 530m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 90m<sup>2</sup> er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A7: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 160 m<sup>2</sup> hvorav 570 m<sup>2</sup> er forbeholdt balkonger og 90 m<sup>2</sup> 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 garasjeleie) og inntil 200 parkeringsplasser for gnr. 79 bnr. 77 (boligparkering for Aasen garasjeleie). 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 opplyst. Heisgjakter 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 helshus, trapperom med høyde maksimum 2,4 meter over gesims. Tekniske 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 terrasseak. Rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal utformes med hovedsakelig transparente materialer.

5.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger

For lamellbygninger skal bygningsskoppene ha en generell dybde (fra fasadeli til fasadeli) på maksimalt 13,6 meter. Lamellbygningene skal fremstå som arkitektoniske hovedelement med derne åpnen, og da tillates underordnede fasadeesprang, kamapper inntil 1,2 meter utenfor fasadeli. Likeså tillates at balkonger kan krage inntil 2,1 meter ut fra fasadeli og maksimum 1,0 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke kamapper på inntrukne etasjer. På punktthus og kortfasader på lamellbygninger kan fasadesprang og balkonger fravike disse begrensningene dersom avstatt areal BRA for balkonger innenfor feltet ikke overskrides. Utformingen skal arkitektonisk være i samsvar med lamellbebyggelsen for øvrig. På østfasadene mot Ring 3 tillates innlagde kamapper/balkonger utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrense der ikke annet er angitt i det aktuelle feltet.

5.7 Utforming mot støv

Mot øst vil den enkelte fasaden inngå som del av en større byegg med samme hovedgesims. Fasadeveggen kan varieres med kamapper, tilbaketrukne etasjer og utkragede elementer i fasaden. Støyskjermingsstiltak 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 Løiligheter og løilighetsfordeling

For boligprosjektet skal det være maksimum 30 % løiligheter med 35 – 50 m<sup>2</sup> BRA, minimum 40 prosent løiligheter med 50 – 75 m<sup>2</sup> BRA og minimum 30 % løiligheter med over 75 m<sup>2</sup> BRA. Ingen løiligheter skal være ensidig nord- eller østvendt.

søknad om rammetillatelse. Alle støybesskytelsestiltak skal være ferdig for 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 tilfredstille krav til støynivå etter T-1442. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer. Tiltak mot støy skal imtas 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 for 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 østsidan av Ring 3 med mer enn 10dB, skal det gjennomføres støyreducerende tiltak for endelig brukstillatelse gis.

#### § 17. Universell utforming

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

#### § 18. Rekkerfølgebestemmelser

##### 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, skal ballplassen ferdigstilt. Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 600 boligenheter, skal barnehage med ballplass (felt C) være ferdigstilt.

##### 18.3 Sikkerhetskrav til utforming av lokk på felt B

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

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 tiliggende fellesområde: felles

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

#### 13.2

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

#### § 14. Spesiellområde: bevaring (jernbane, beverting)

##### 14.1 Uttalelse fra Byantikvaren

Alle fasadeendringer og melde- og søknadspåklagte tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endringer eller for 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. Grøntanlegg 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 plattform, 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 tilfredstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved



grøntareal med turvei (Fg 1) være opparbeidet.

#### 18.8 Felles avkjørsel Fa2

Før det gis rammetillatelse for feltene A5, A6 og A7 skal ny reguleringsplan for veilknytningen 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. For 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 nødtkjøring 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 for følgende vilkår, fastsatt av Samferdselsetaten er opplyst:

1. Tidligere utkjørselspore 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 Nielsen Hauges gate 50.
3. Siktlinjer fra utkjøringspunkt 7 meter inn i Fa2 fra Hans Nielsen Hauges gate skal ha fri sikt i sikttrikant på 7 meter x 50 meter mot begge kjøretreninger 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.

## S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022

**Vedtatt av:** Bystyret, egegodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** [201915152](#)

**Lovverk:** PBL 2008

**Høyderreferanse:** 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](mailto:oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

**Besøksadresse:**  
Vahis 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

S-4360.doc

Side 7 av 7

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 begrenning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturløyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerpning av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og niggområder 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 begrensnene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servaselaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedteit, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Heiseetaten eller delegert myndighet (bydeisoverlegen) 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 Heiseetaten eller delegert myndighet (bydeisoverlegen) 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 Heiseetaten eller delegert myndighet (bydeisoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagzone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal søkes under anleggsfasen.

#### Vibrasjoner

For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (fydelige setningskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

## OSLO KOMMUNE

### Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stammnett

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 vertikallnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikallnivå 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 veggnum 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 intensitet 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, regnbød, 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 fordryes ved bruk av regnbød, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordryningsarealer 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 anleggsarbeid 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, strukturløyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturløyd

- d) Nødvendige trafiksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklist, 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) Sikringsiltak 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 ferdseforbindelser.
  - k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drenevann, herunder tunneldrivvann.
  - 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 igangsettningstilatelelse redegjøre for:
- o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelriften, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengningsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.
  - p) Beredkapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.
  - q) Beredkapsplan 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 foreligges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

sprenningsperioden 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: gliender, støttemuren, gangveier, interveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsfletter. 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 ivare tatt. 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) Utbyggsfaser.
- b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjorder mv.
- c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørster, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

- 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 feilantlegget og overvåking 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 overvåking. 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 overvåking. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.
- Sammen med søknad om igangsettelatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerseiva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.
- Sammen med søknad om igangsettelatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furlunds 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 infrastruktoreiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.
- Sammen med søknad om igangsettelatelse 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 rige- 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.

- I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Blølsen) 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 (Blølsen)
- 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 avkjørselspilt 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

- 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 formålsgrænse angitt på plankart. Der det ikke er angitt byssegrense går byssegrensen i formålsgrænse.
- 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 (Blølsen)
- Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.
- Felt A4 (Stubberud)
- Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerdene med inntil 2,5 meter høyde.
- Felt A5 (Trosterud)
- Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerdene 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 gjerdene, 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 terrengtilpassning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.
- I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Blølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

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 sprengningsarbeid, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740\_5 (Bjølisen)

Hensynssonen omfatter sikringssoner pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspiktige og ikke-søknadspiktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktgraving, sprengning, peleramming, spunting, utgravninger, 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 hensynssonene 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 søknadspiktige eller ikke-søknadspiktige 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 sprengningsarbeid, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for sikred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Osset)

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 (Bjølisen)

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 ledningsseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740\_1 (Bjølisen)

Hensynssonene omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspiktige og ikke-søknadspiktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktgraving, sprengning, peleramming, spunting, utgravninger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740\_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Allt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningsseier.

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 brakkering, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrupp, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

#### 7.2. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skiltning. 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 tunneldrivvann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

#### 7.4. Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt\_SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

#### 7.5. Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

#### 8. Før bygging 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.

12

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 sentrallinje nærreste kjørebane skal på forlånd 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 setnings-skader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantede trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anlegg- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

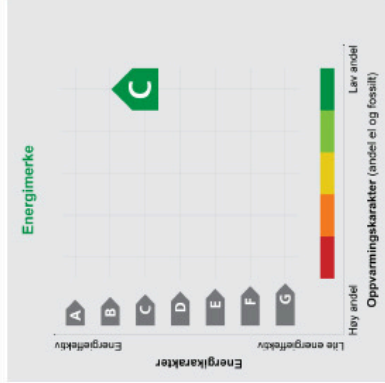
#### 7. Før igangsetting (felt A1-A7)

##### 7.1. Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrupp for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

11

Adresse	Hans Nordahls gate 82
Postnr	0485
Sted	OSLO
Krets- id/liggesnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	118
Seksjonnr.	28
Festl.nr.	
Bygn. nr.	300377905
Bolignr.	H0401
Merke nr.	A2020-1153312
Dato	03.07.2020



Innmeldt av Brit Tone Salte Oaland

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

**Energiarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energiarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel ei, olje og gass.

Mens rød farge betyr høy andel ei, olje og gass.

Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, bi Brensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energiemarking.no](http://www.energiemarking.no)

### 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, v re 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  stisiden 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 reguleringsbestemmelse 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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Løslighet

Byggear: 2015

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 83

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

### Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

- **Isolering av varmerør, ventilator, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Tiltaksliste:

### Vedlegg til energiløstesten

#### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 82  
Postnr/Sted: 0485 OSLO  
Leilighetsnummer:  
Bolignr: H0401  
Bygnnr: 300377905

Dato: 03.07.2020 21:02:12

Energimerkenummer: A2020-1153312

Ansvarlig for energiløstesten: Brit Tone Salte Oaland

Energimerking er utført av: Brit Tone Salte Oaland

## Om grunnlaget for energiløstesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiløstester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiløstester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligene er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiløstest.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: 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 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er isolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket lufttemperatur i hele anlegget.

#### Tiltak 3: 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.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Reduser innetemperaturen

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031))

Sparsmål om energiløstesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energifektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svaret@enova.no](mailto:svaret@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

**Tips 4: 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. Der som varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

**Tips 5: 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.

**Tips 6: Vask med fulle maskiner**

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

**Tips 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.

**Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet**

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjøler 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 frostenmat i kjøleskapet. Kjøle- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapetboksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig trasket 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 vask- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

**Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktens 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.

# Oversiktskart

Adr.: Hans Nordahls gate 82  
Chr bnr : 79 / 118

Bydel : SAGEN  
Skolekrets (2020/2021): Fernanda Nissen



Dato: 20.02.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

## 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 kjøpes 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](https://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 82 0484 OSLO

Matrikkel: Gnr 79, bnr 118, snr 28 (ideell andel 1/1) / Gnr 379, bnr 4 (ideell andel 1/69) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

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

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

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

**Budet gis med følgende forutsetning:** Uten forbehold  Annet: \_\_\_\_\_

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig.  Bankinnskudd  Annet \_\_\_\_\_

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

**Budgiver**

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet





## 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)

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



Denne boligen er presentert av:

### **Sverre Ivar Skaarberg Wiborg**

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner  
L12 Eiendomsmegling AS  
s.wiborg@nordvikbolig.no  
926 15 943