HANS NORDAHLS GATE 74

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport datert 29.05.2025
Egenerklæringsskjema datert 02.05.2025
Ferdigattest av bygningen datert 16.04.2018
Original byggetegning
Energiattest
Forretningsførerinfo
Vedtekter
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Reguleringskart
S-5142
S-4360
Kommuneplan 2015-2030
Arealbekreftelse
Grunnboksrapport
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT DATERT 29.05.2025

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Hans Nordahls gate 74
0485 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 29/05/2025

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:76, Bnr: 285
Hjemmelshaver:	Elisabeth Da Silva Øvregard
Seksjonsnummer:	74
Festenummer:	-
Andelsnummer:	–
Byggeår:	2015
Tomt:	1047 m²
Kommune:	0301 - Oslo kommune

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Elisabeth Da Silva Øvregard
Befaringsdato:	14.05.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Tomten ligger i et område med tilsvarende blokkbebyggelse fra samme tidsperiode. Generell beplantning rundt bygget og gateparkering iht lokale parkeringsbestemmelser langs fremsiden av blokken.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 11 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell og komprimerte masser. Grunnmur av betong. Bærende elementer av betong og stål. Etasjeskillere av prefabrikerte betongelementer. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er forblendet med teglstein og stedvis kledd med sementplater. Vinduer med 2 og 3-lags isolerglass, samt et ytterligere koblet glass på vinduene og balkongdøren som har 2-lags isolerglass.
Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår som velholdt og med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Stedvise bruksmerker i parketten forekommer og generell bruksslitasje må forventes da boligen er brukt.
Badet har bemerkninger på høydedifferansen mellom slukrist og overkant membran ved dørterskelen da slukristen ble hevet i forbindelse med at det ble lagt flis-på-flis, samt manglende drensspalte i underkant av toalettskålen og dokumentasjon. Overflatene forøvrig fremstår med normal slitasje.
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og fremstår med normal slitasje og har ingen særlige bemerkninger.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,50 m.
Port-telefon.
Heis.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av radiatorer.
Varmekabler på badet.
Balansert ventilasjon.
Sprinkleranlegg.
Brannslukningsapparat er utplassert.
Røykvarsler er montert.
Automatiske sikringer.
Stoppekraner er montert på badet.
Felles varmtvann.

DOKUMENTKONTROLL:
www.oslo.kommune.no
www.eiendomsverdi.no
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon og fremviste/oversendte dokumenter.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Vegger: Malte slette overflater. Flislagte vegger på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: 3-stavs parkett. Flislagt gulv på badet.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Parketten har blitt slipt ned, dette ble utført etter 2020(forrige eier), men nøyaktig årstall er ukjent da dette ikke fremkommer i tidligere salgsoppave.
2020: Flis-på-flis på baderomsgulvet.

Det opplyses ikke om at det har blitt utført vesentlige endringer i boligen utover dette.

FELLESKOSTNADER:

Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	8	0	0	0	0
9. Etasje	46	0	0	7	46	0
SUM BYGNING	46	8	0	7	48	0
SUM BRA	54					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Stue, kjøkken, gang, bad og soverom.

BRA-e:

Kjellerbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger.

Kjellerbod, merket med 7C 09.01: 7,6 kvm.
Balkong: 6,9 kvm.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var bebodd og normalt møblert på befaringsdatoen. Større møblement som f eks senger, sofa og garderobeskap kan skjule feil og mangler som kan forekomme.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANDRE MERKNADER:

Etasjeskilleren har et målbart avvik i planheten på følgende:
- Kjøkken/stue: mindre enn 5 mm.
- Soverom: mindre enn 5 mm.
- Gang: mindre enn 5 mm.

TG 1 settes da avvikene er innenfor toleransekravene som er satt i NS3600.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Elisabeth Da Silva Øvregard

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

29/05/2025

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2015 med flislagte vegger og slett himling.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.

Mekanisk avtrekk via felles ventilasjonsanlegg. Luftespalten for tilluft under dørbladet til baderomsdøren anses som tilstrekkelig.

Vinduet på badet er plassert i våtsonen til dusjen og vannsøl mot karmen anbefales å holdes til et minimum. Smyget er flislagt og vil sådan tåle fukt bedre enn hvis det hadde vært benyttet treverk.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Flis-på-flis ble lagt i 2020.
Det ble ikke påvist unormale skader på overflatene som f eks bom i flis eller sprekkdannelser.

Fallforholdet i dusjen ble målt til 1:50 + oppkant. Øvrig gulv har et fallforhold på ca 1:100 i retning av dusjen.

Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn kravet på 25 mm. Når flis-på-flis ble lagt så ble slukristen hevet tilsvarende flistykkelsen og dermed vil differansen mellom slukrist og overkant membran reduseres og er idag mindre enn kravet på 25 mm.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2015

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk fra 2015 med tilhørende vannlås.
Det ble observert en toppmembran og klemring i sluket.
Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke.

Hulltagning har tidligere blitt utført i tilstøtende vegg på soverommet bak dusjen og hullet ble gjenbrukt. Det ble ikke påvist unormale fuktverdier på dette punktet.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på mellom 15-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2015

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med laminerte benkeplater, flislagt backsplash og slette skapfronter.
Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør.
Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilator med utkast til egnet anlegg/friluft.
Waterguard og komfyrvakt er montert. Komfyrvakten er integrert i ventilatorhetten.

Merknader: Platetoppen har fått et skår i høyre hjørne.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen.
Mindre hakk/bruksmerker forekommer i parketten og må forventes da boligen er brukt.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2 og 3-lags glass fra 2014. Vinduene med 2-lags glass er montert med et ytterligere koblet glass for støydemping.
Balkongdør med 2-lags glass + koblet glass fra 2015. Inngangsdør med B-30S/40db brann-og lydklassifisering.
Vinduene og ytterdørene gikk fint mot karmen og var lette å åpne og lukke på befaringsdatoen.
Vrideren til balkongdøren er noe hard og kan trenge en justering/vedlikehold.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.
Normalt vedlikehold er nødvendig for at bygningsdelene skal oppnå forventet levetid.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong med adkomst fra stuen. Rekkverket ble målt til 124 cm høyt og er iht krav.
Balkongen består av en betongkonstruksjon med avrenning for vann i retning av rekkverket og ledes ut via en spalte mellom rekkverket og betongdekket.
Balkongen er kledd med tretremmer som har overfladisk slitasje.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2015

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i boligen består av rør-i-rør(PEX) med et fordelerskap på badet med tilhørende stoppekraner, vannmålere og fordelerstammer. Et overløp er etablert i fordelerskapet og lekkasjevann fra anlegget skal synliggjøres via siklemikken(hvitt deksel) ved toalettet.
Stoppekranene hadde en tilstrekkelig funksjon ved test.
Kursbetegnelse er oppført på skapdøren til fordelerskapet.

Avløpene er skjult i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist treg avrenning eller sjenerende lukt på befaringsdatoen.

Vegghengt toalett med innebygget sisterne på badet. Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk. Dokumentasjon på utførelse må innhentes for å avklare hvor lekkasjevannet ledes til.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke. Felles varmtvann i bygget.

Merknader:

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2015

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på en balansert ventilasjon med avtrekk på badet og på kjøkkenet. Mekanisk tilluft er etablert i øvrige rom.
Felles luftbehandlingsaggregat for oppgangen/blokken og vedlikehold utføres av sameiet.
Luftespalter er etablert i underkant av dørbladene og disse må forbli åpne slik at luften kan sirkulere fritt mellom rommene når dørene er lukket.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2015

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det foreligger en samsvarserklæring og tilhørende FDV-dokumentasjon fra 2015, i sikringsskapet.
Det er ukjent om det er utført arbeider på anlegget siden byggeåret da det ikke ble fremvist samsvarserklæringer for andre arbeider.

Automatiske sikringer med jordfeilbrytere og 40 amp overbelastningsvern.
Kursbetegnelse foreligger og denne fremstår som oppdatert.

Merknader: Det ble ikke fremvist dokumentasjon på at det har blitt utført en kontroll eller et tilsyn av el-anlegget siden 2015 og det anbefales at dette utføres ca hvert 10.år eller ved et eierskifte. El-kontroll anbefales da det er 10 år siden anlegget sist ble kontrollert/installert.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.oslo.kommune.no som samsvarer med omrisset og dagens bruk av leiligheten.

Det ble ikke fremvist dokumentasjon for utførte arbeider i leiligheten eller fra utbygger, med unntak av En samsvarserklæring og FDV-dokumentajson for det elektriske anlegget som ble montert i 2015.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	Høydedifferansen mellom slukristen og overkant membran ved dørterskelen er mindre enn kravet på 25 mm. Når flis-på-flis ble lagt så ble slukristen hevet tilsvarende flistykkelsen og dermed vil differansen mellom slukrist og overkant membran reduseres og er idag mindre enn kravet på 25 mm.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Dokumentasjon på utførelse foreligger ikke og utførelsen av f eks membranen kan ikke kontrolleres. Dokumentasjon fra utbygger bør forsøkes å innhentes slik at avviket kan lukkes.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Det er ikke etablert en drensspalte for synliggjøring av lekkasjevann i underkant av toalettskålen og det er ukjent hvordan lekkasjevann håndteres og om det ledes til et sluk. Dokumentasjon på utførelse må innhentes for å avklare hvor lekkasjevannet ledes til.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSS
KJEMA DATERT
02.05.2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250250

Selger 1 navn
Elisabeth Øvregard

Gateadresse
Hans Nordahls gate 74

Poststed	Postnr
Oslo	0485

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg

Polise/avtalenr.: 8726185

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250250

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Lagt flis på flis på baderommet.
Arbeid utført av	Uvisst

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250250

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6250250

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250250

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth da Silva Øvregard	1f32630da1b1b9df02f74f4793beaa44e6bf9d4f	02.05.2025 08:01:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250250

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

FERDIGATTEST AV BYGNINGEN DATERT 16.04.2018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 16.04.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201214142-53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 74 - 76 - 78	Eiendom:	76/285/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest Hus 7, oppgang A og B - Hans Nordahls gate 74 - 76 - 78

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Hus 7, mottatt 05.10.2016

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 7.

Sluttrapport for avfallshåndtering og forurenset grunn

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk 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 avviket og velger å ikke forfølge saken videre.

Sluttrapport for forurenset grunn er godkjent 31.10.2016

Klagefristen er tre uker

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.04.2018 av:

Ane Poulsson - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

ORIGINAL BYGGETEGNING



1:100 Fasade Vest

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100	110313	A_45_T.V_Ra	03

Fasade Vest

03	30.08.2013	GEOMMASSTE FLAK E JUSTERT HJT MØNSAS OM ENDRING	MMK
02	19.02.2013	REVIDERT UTFORMING TERRASSER PLAN 01	MMK
01	08.02.2013	ENDRET TRAPPEROM, FLYTTINGER ROM PLAN 01 + INNGANGSPARTI	MMK
REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Grefsenveien 53
0485 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
75 / 279
79 / 118

PROSJEKT

Grefsen Stasjonsby Felt A3 Hus 7

JM

FOM EIENDOM

48 Arkitekter AS
Dronningen 20 0352 Oslo
telefon 22 99 00 00 email ab@ark.no

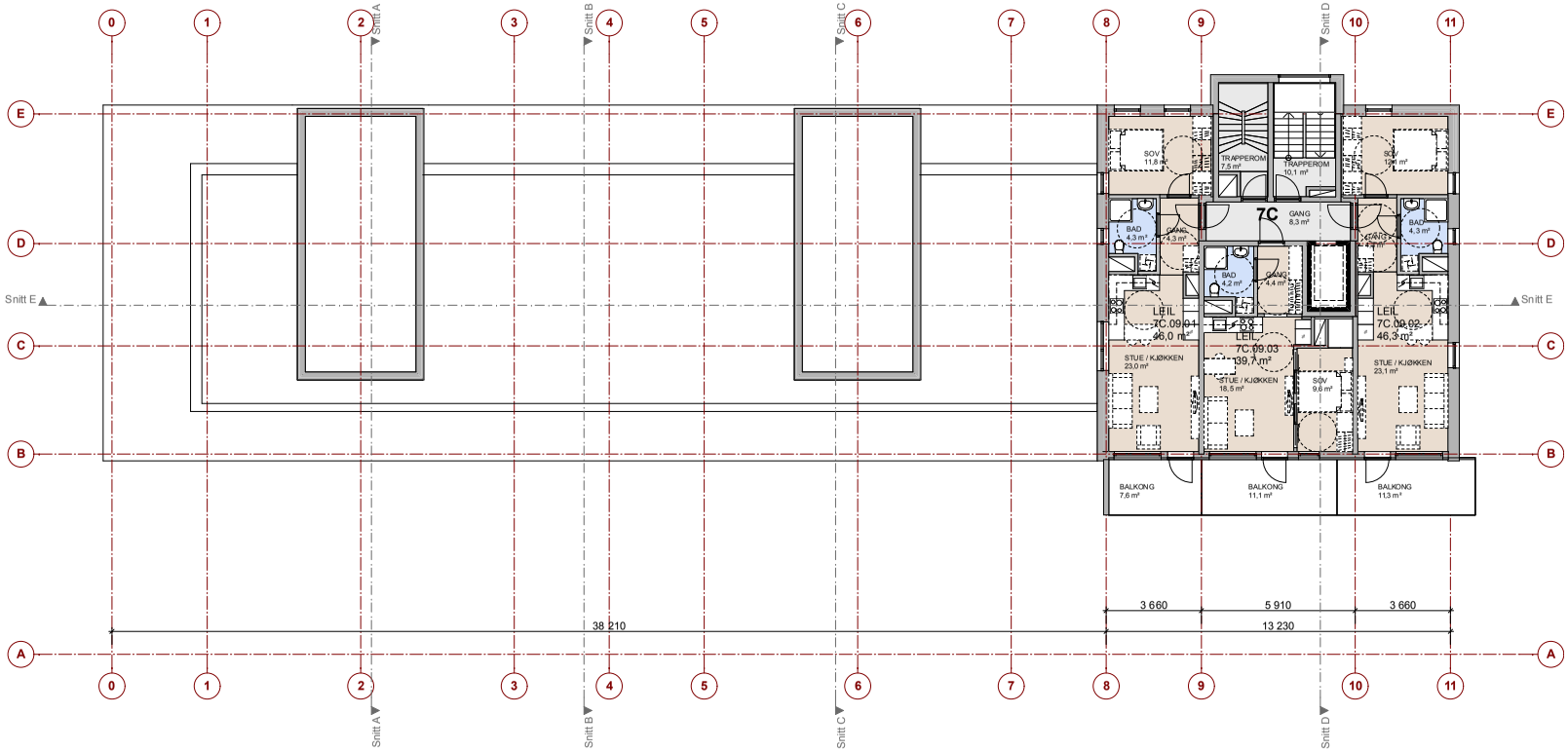
FASE

RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KTR:	PASL:
28-10-2013	BMM / AB	JG	JG

Fasade Vest

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100	110313	A_45_T.V_Ra	03



1:100 PLAN 9

N

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100 (A1) 1:200 (A3)	1103 13	A_20_7.9_Ra	01

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
01	13.12.2012	REVIDERTE RAMMESØKNADSTEGNINGER	AB	JG

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Grefsenveien 53
0485 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
76 / 278
79 / 118

PROSJEKT

Grefsen Stasjonsby Felt A2 Hus 7

JM
ROM EIENDOM

4B Arkitekter AS
Osvangata 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

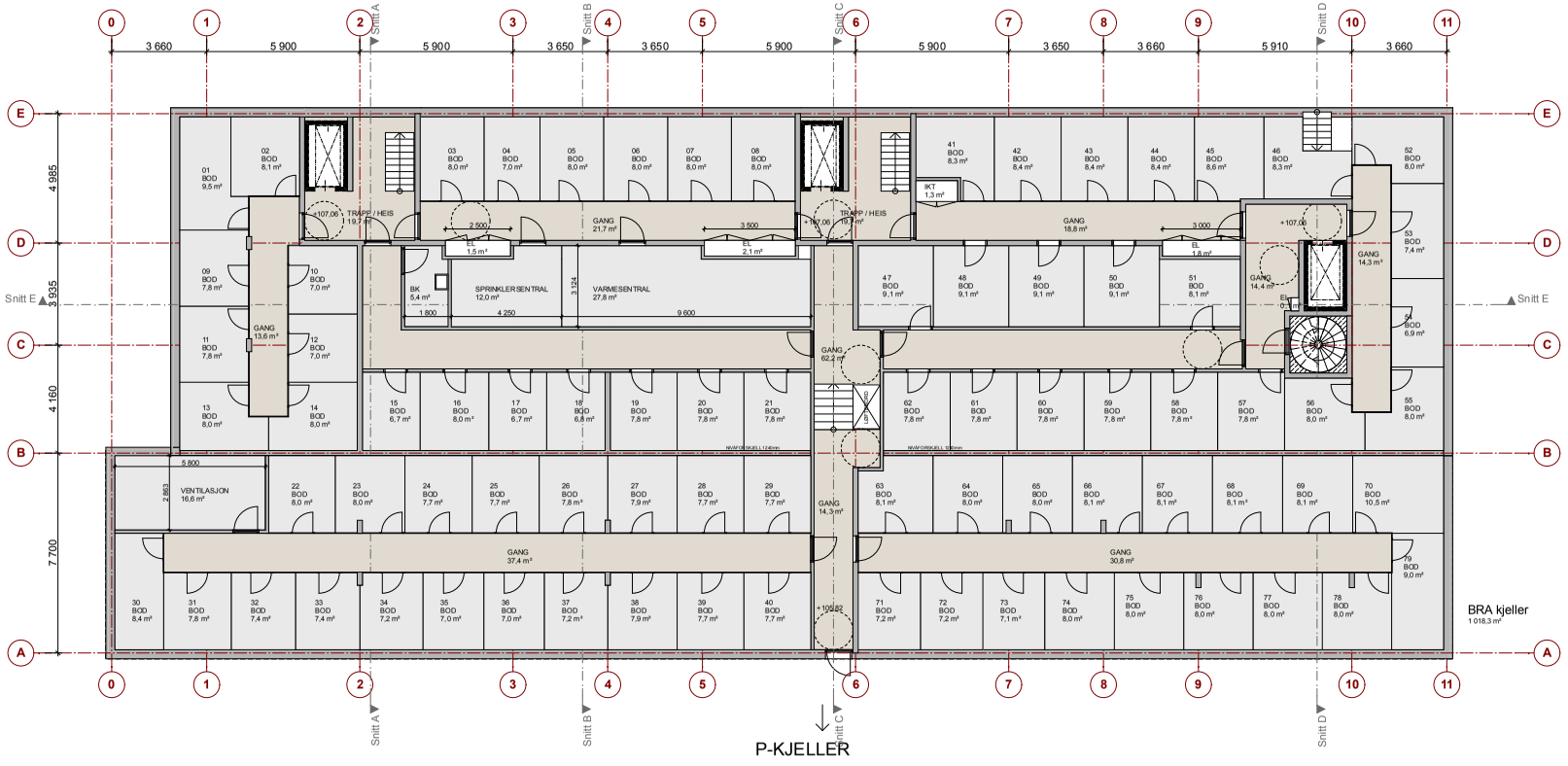
FASE

RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:		FAGL:
26-10-2012	SMM / AB		JG

Plan 9. Etasje

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100 (A1) 1:200 (A3)	1103 13	A_20_7.9_Ra	01



1:100 PLAN U1

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100 (A1) 1:200 (A3)	1103 13	A_20_7.0_Ra	01

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT
01	13.12.2012	REVIDERTE RAMMESØKNADSTEGNINGER	AB	JG

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Grefsenveien 53
0485 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
76 / 278
79 / 118

PROSJEKT

Grefsen Stasjonsby Felt A2 Hus 7

JM
FOI EIENDOM

4B Arkitekter AS
Oscarsgate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00 email 4b@4b.no

FASE

RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:		FAGL:
26-10-2012	SMM / AB		JG

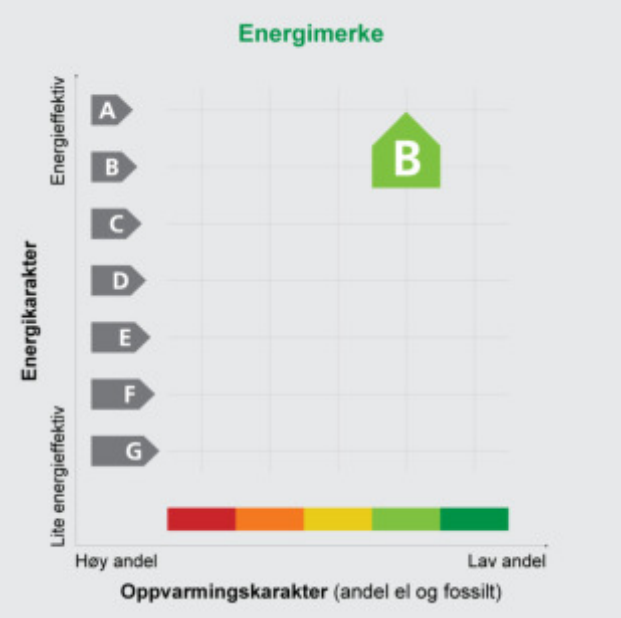
Plan kjeller

MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
1:100 (A1) 1:200 (A3)	1103 13	A_20_7.0_Ra	01

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nordahls gate 74
Postnr	0485
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	7C.09.01
Gnr.	76
Bnr.	285
Seksjonsnr.	74
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0903
Merkenr.	A2015-594797
Dato	09.09.2015



Eier	Norges Stasbaner As
Innmeldt av	JM AB v/ JM Norge AS

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER
Bygningstype:	LEILIGHET
Byggeår:	2015
BRA:	48,0

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 5.019

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009. og sist endret i januar 2012.

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 74
Postnr/Sted: 0485 Oslo
Leilighetsnummer: 7C.09.01
Bolignr: H0903
Dato: 09.09.2015 07:57:57
Energimerkenummer: A2015-594797
Ansvarlig for energiattesten: Norges Stasbaner As
Energimerking er utført av: JM AB v/ JM Norge AS

Gnr: 76
Bnr: 285
Seksjonsnr: 74
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2015
Areal yttervegger	46 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	48 m²
Totalt BRA	48 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,97 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	109,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,00 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	84 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	84 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,72 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,72 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,6 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,61
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,50
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem (er)	0,20
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmsystem(er)	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg (termisk)	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,800
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av dekkes av et fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.2.2014
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5,019
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	JM AB

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Navn person	JM Norge AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5156 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	107,0 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3434 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	106,7 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5156 kWh/år

Målt energibruk (levert energi) pr. år, gjennomsnitt for siste tre år.

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2082 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3074 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5156 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	37,3 %

FORRETNINGSFØRER INFO

PrivatMegleren Park
E-post: helene.skare@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 74-78 Boligsameie**

Megleropplysninger 27.05.2025
Vi viser til forespørsel av 27.05.25

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 74-78 Boligsameie
Organisasjonsnr:	915 582 796
Gnr./bnr:	76 / 285
Eier(e):	Elisabeth Da Silva Øvregard
Seksjons-/andelsnr:	74
Adresse:	Hans Nordahls gate 74, 0485 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng74-78/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng74-78/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8726185
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier ikke parkering i garasjeanlegg tilknyttet Grefsen Stasjon.
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.009,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett	kr 429,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 2.438,- pr. md.

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

Det ble vedtatt på ekstraordninært årsmøte oktober 2024 å innstallere målere for forburk av vann og fjernvarme i hver enkelt leilighet, dette er utført pr 01.03.25.
Det vil si at hver seksjon får egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.
Se protokoll.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 10 082	kr 3 563

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls Gate 74-78 Boligsameie, org. nr. 915 582 796.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 10. april 2018.)
(Endret på årsmøte 27.juni 2020.)
(Endret på årsmøte 23.04.2021.)
(Endret på årsmøte 16.03.2022)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse.

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 74-78 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 10.06.2015

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 79 boligseksjoner på eiendommen gnr. 76, bnr. 285 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.

(4) Balkonger inngår i bruksenhetens hoveddel.

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes 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. Stamledningsnettet for vann og avløp frem til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og for elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap er også fellesareal. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

(4) Hans Nordahls gate 74 – 78 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 eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A3. Hans Nordahls gate 74 – 78 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 eierseksjonslovens § 23.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

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

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

(6) 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.

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

(8) Leiligheter med seksjonsnummer 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 har eksklusiv bruksrett i 30 år til fellesarealer tilknyttet respektive markterrasser, som illustrert i vedlagt skisse bak vedtektene.

(9) Det er tillatt å innglassere balkong. Kostnadene bæres av den enkelte seksjonseier som ønsker å innglasse sin balkong.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

(6) 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 sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

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

(5) 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 fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

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

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

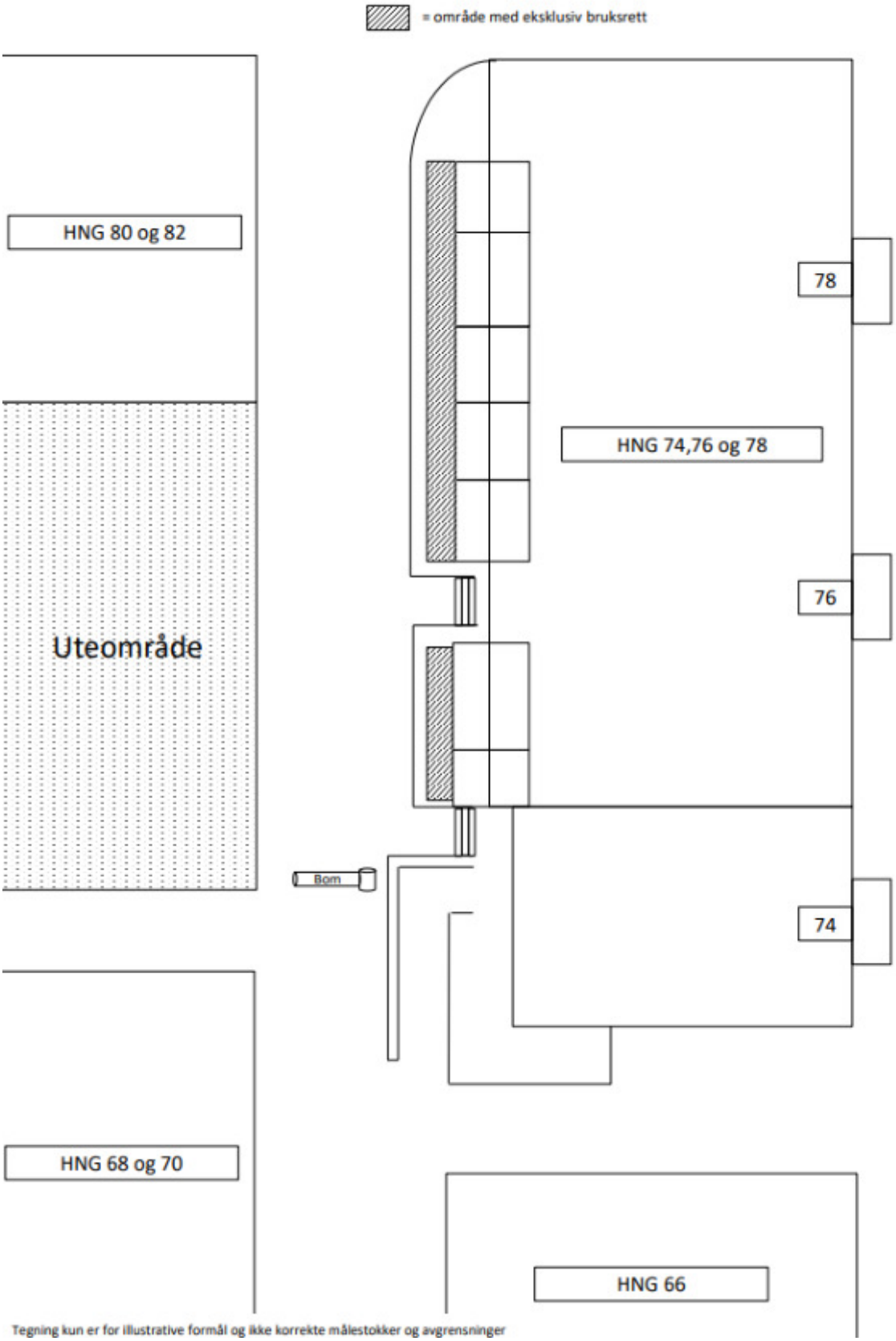
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10-2 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.


= område med eksklusiv bruksrett
HNG 80 og 82
Uteområde
78
HNG 74,76 og 78
76
Bom
74
HNG 68 og 70
HNG 66
Tegning kun er for illustrative formål og ikke korrekte målestokker og avgrensninger

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7517

Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.

Velkommen til årsmøte i Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7517

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring i punkt 7
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hoff Hjort er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Veheim og Fenan Efrem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. Årsrapport 2023 7517 Hans Nordahls Gate 74-78 BS.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000, -.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 175.000, -.

Sak 6

Vedtektsendring i punkt 7

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektene våre i dag sier at vi styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Vi ønsker å endre dette til at styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer.

Nåværende tekst i vedtektenes punkt 7-1 (1):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Foreslått endring:

Sameiet skal ha et styre. **Styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer.**

Forslag til vedtak

Den foreslåtte endringen i vedtektenes punkt 7-1 (1) vedtas.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Mundgjel

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

- Renate Aasen
- Torfinn Jacobsen

Valg av 2 styremedlem (1 år) Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem (1 år):

- Elisabeth Øvregard
- Monica Tjernsmo

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Gisle Elgsaas Vada	Hans Nordahls Gate 78
Styremedlem	Fenan Efrem Okbasselasie	Hans Nordahls Gate 74
Styremedlem	Monica Tjernsmo	Hans Nordahls Gate 76
Styremedlem	Andreas Veheim	Hans Nordahls Gate 74

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.
Sameiet består av 79 seksjoner.
Hans Nordahls Gate 74-78 Bs. er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915582796, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
76 285

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret har i 2023 bestått av én styreleder og tre styremedlemmer. Styret har fulgt opp drift og vedlikehold av sameiet, samt håndtert henvendelser fra beboere og leverandører. Under følger en oppsummering av styrets arbeid i 2023.

Styremøter
Styret har i løpet av perioden avholdt 10 styremøter. Møtene har i hovedsak vært gjennomført som fysiske møter. I tillegg har det vært fortløpende kontakt via Facebook, e-post og telefon. Referatene fra styremøtene er behandlet og tilgjengeliggjort for revisor.

Kommunikasjon med beboere
I kommunikasjonen med sameiets seksjonseiere og beboere har styret benyttet utsendelse av brev via OBOS, e-post, Sameiets Facebook-gruppe og via Vibbo. Erfaringene så langt tilsier at det er Vibbo, Facebook-gruppen og e-post som er de foretrukne kommunikasjonsplattformene. Facebook-gruppen har særlig blitt benyttet som informasjonsutveksling for beboere seg imellom, samt aktuell informasjon fra styret. Styret har ellers besvart e-post og henvendelser via Vibbo fra beboere fortløpende.

Utomhussameie
Utomhussameiet har ansvar for drift og vedlikehold av fellesområdene rundt hus 7, 8 og 9. Ett av sameiets styremedlemmer er representert i Utomhusstyret. Utomhussameiet er usikre på hensikten med å videreføre utomhussameiet. Dette har blitt særlig aktualisert ved etableringen av Velforeningen. Det jobbes dermed med å avvikle utomhussameiet, under forutsetning av dette lar seg gjøre med tanke på eierskap til arealet.

Velforening
Det er etablert en velforening for hele Hans Nordahls gate og Hans Nielsens Hauges gate. Velforeningen har overtatt drifts- og vedlikeholdsansvaret som tidligere tillå Grefsen Utvikling. Velforeningen ser også på om det er mulig å finne felles områder som er gjeldende for alle sameiene hvor det kan inngås større drifts- og vedlikeholdsavtaler som gir stordriftsfordeler og kan bidra til å redusere kostnadene for sameiene.

Økonomisk status
Sameiet har over en lengre periode hatt begrenset arbeidskapital, og egenkapitalen har vært relativt svak. I 2023 var det budsjettert med et større overskudd. Velforeningen dekker kostnader som tidligere ble betalt til Grefsen Utvikling. Grefsen Utvikling baserte kostnadsdekningen på areal, mens Velforeningen gjør det basert på antall seksjoner. Som følge av dette har andelen av kostnadene for Hus 7 økt. I tillegg hadde Velforeningen behov for kapitalinnhenting, og dermed innhenting av tre ekstra måneder. Dette medfører at sameiet har et negativt årsresultat.

Regulering av felleskostnader
Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 5%, kabel-tv og bredbånd slås sammen til en post og øker kr 30 per måned per seksjon. Endringene gjelder fra 01.01.2024.
Til grunn for økningen fra 2024 ligger den generelle økningen i konsumprisindeksen i 2023. I tillegg til at Oslo kommune har vedtatt store økninger i deres kommunale avgifter fra 2024.Styret har også vedtatt å kreve inn halv felleskostnad fordelt på giroene for februar til april. Kapitalinnhentingen skyldes at sameiet må sikre en bedre og stabil økonomisk situasjon da sameiet i perioder har vært avhengig av kassekreditt for å dekke faste kostnader.

Helse, miljø og sikkerhet
Styret har fokus på HMS for å sikre og forbedre sameiets bomiljø og brannsikkerhet. Styret har i 2023 avholdt vernerunde hvor sameiets fellesarealer ble gjennomgått. Inspeksjonen var basert på retningslinjer og sjekklister i henhold til OBOS' HMS-modul.
Avvik på brannsentral har vært lukket.

Styret har avtale med Norsk Brannvern for å bistå Styret med sitt forebyggende brannvernarbeid. Det ble samtidig kartlagt at de fleste brannslukningsapparatene i seksjonene er fra 2014 eller 2015. Følgelig vil nesten samtlige seksjonseiere ha behov for skifte av brannslukningsapparat i løpet av 2024 eller 2025.

Ventilasjonsanlegget
Gjennom året har flere beboere varslet utfordringer med ventilasjonsanlegget. Det har vært foretatt målinger i enkelte av seksjonene som viste at ventilasjonsanlegget var i ubalanse med for mye innluft sammenlignet med utluft. Det har derfor blitt foretatt en justering av mengde innluft som later til å ha gitt et bedre inneklima.

En ytterligere forbedring vil fordre en fullstendig innregulering av anlegget som innebærer en vesentlig kostnad for sameiet i tillegg til mye koordinering da samtlige seksjonseiere i hver oppgang må kunne gi tilgang til leiligheten samtidig.

Innbrudd
Gjennom vinteren har det vært innbrudd i noen boder i området i nr. 74 og mellom 74 og 76. Styret har iverksatt tiltak ved å legge ledningene til dørelektronikken i mettallkanaler for å gjøre det vanskeligere å tyvkoble dørene.

Forretningsfører
Styret har hatt jevnlig kontakt med sameiets forretningsfører i OBOS. Styret opplever et godt samarbeid med forretningsfører.

Forsikringsselskap
Styret har innhentet tilbud fra forsikringsselskap. Etter en helhetlig vurdering har Tryg blitt vurdert til å levere det beste tilbudet. Sameiet har dermed skiftet forsikringsselskap fra If til Tryg Forsikring.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak betaling av medlemskontingent i den nyetablerte Velforeningen som ikke var budsjettert.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 88.211, -.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har ligget høyt de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av innhenting av nye tilbud fra forsikringsselskapene og et skifte av forsikringsselskap.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.24, økning av post for kabel-tv og bredbånd med 30,- kr. per seksjon, samt kapitalinnhenting av en halv felleskostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 74-78 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 74-78 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Vedlegg 1 11 av 21 Årsrapport 2023 731 Hans Nordahls Gate 74-78 BS.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: MEQI2-L6ITZ-TJYWS-EUITN-B2DVP-ZT5TE

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MEQI2-L6ITZ-TJYWS-EUITN-B2DVP-ZT5TE

HANS NORDAHLS GATE 74-78 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 915 582 796, KUNDENR. 7517

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 266 376	2 835 591	3 266 000	3 439 000
Andre inntekter	3	7 100	3 792	0	126 354
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 273 476**	**2 839 383**	**3 266 000**	**3 565 354**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-20 000	-25 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-175 000
Revisjonshonorar	6	-12 880	-12 267	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-139 488	-134 105	-139 000	-147 000
Konsulenthonorar	7	-7 659	-8 925	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-660 731	-511 730	-540 000	-566 000
Forsikringer		-209 382	-198 694	-212 338	-121 000
Kommunale avgifter	9	-518 771	-469 484	-520 000	-498 000
Andre anlegg		0	0	0	-316 000
Kostnader sameie	14	-122 932	-104 750	-110 000	-84 000
Energi/fyring	10	-746 351	-768 343	-800 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 987	-360 227	-382 480	-418 000
Andre driftskostnader	11	-349 791	-150 878	-160 000	-129 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 304 711**	**-2 879 144**	**-3 053 818**	**-3 281 000**
DRIFTSRESULTAT		**-31 235**	**-39 761**	**212 182**	**284 354**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	687	227	0	0
Finanskostnader	13	-6 172	-5 328	-5 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-5 485**	**-5 101**	**-5 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-36 720**	**-44 862**	**207 182**	**284 354**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-36 720	-44 862		

HANS NORDAHLS GATE 74-78 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 915 582 796, KUNDENR. 7517

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	63 286	76 334
SUM ANLEGGSMIDLER		**63 286**	**76 334**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 083	4 554
Kundefordringer		0	32 746
Forskuddsbetalte kostnader		304 473	296 499
Driftskonto OBOS-banken		88 561	229 015
Sparekonto OBOS-banken		1 260	1 226
Trukket kassekreditt		300 000	0
SUM OMLØPSMIDLER		**701 377**	**564 040**
SUM EIENDELER		**764 663**	**640 375**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		151 497	188 217
SUM EGENKAPITAL		**151 497**	**188 217**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 110	37 503
Leverandørgjeld		244 056	414 655
Kassekreditt		300 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**613 166**	**452 158**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**764 663**	**640 375**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	16 641	84

Oslo, 15.02.2024
Styret i Hans Nordahls Gate 74-78 Boligsameie

Gisle Elgsaas Vada/s Fenan Efrem Okbasselasie/s Monica Tjernsmo/s

Andreas Veheim

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 888 124
Strøm lokaler	309 996
Bredbånd	68 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 266 376**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	6 000
Administrasjon viderefakturert fjernvarme	1 100
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 100**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	**-19 740**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 880.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 659
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 659**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-80 206
Drift/vedlikehold VVS	-24 018
Drift/vedlikehold elektro	-95 153
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 536
Drift/vedlikehold brannsikring	-87 303
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-212 514
Egenandel forsikring	-2 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-660 731**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-412 860
Kommunale avgifter	-105 911
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-518 771**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-253 768
Fjernvarme	-492 583
SUM ENERGI / FYRING	**-746 351**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 880
Driftsmateriell	-598
Lyspærer og sikringer	-2 840
Vaktmestertjenester	-10 531
Renhold ved firmaer	-85 999
Andre fremmede tjenester	-1 228
Andre kontorkostnader	-179
Kontingenter	-225 150
Bank- og kortgebyr	-3 386
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-349 791**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	653
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34
SUM FINANSINNTEKTER	**687**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-5 172
SUM FINANSKOSTNADER	**-6 172**

NOTE: 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 40,70 % av Hans Nordahlsgate 68-82 Utomhussameie.
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Utomhussameie og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Utomhussameie og utgjør kr 16 641.
Selskapets andel i Utomhussameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8726185. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.05.24
Selskapsnummer: 7517 **Selskapsnavn:** Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bendik Hoff Hjort er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Andreas Veheim og Fenan Efrem er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 175.000, -.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Vedtektsendring i punkt 7

Den foreslåtte endringen i vedtektenes punkt 7-1 (1) vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bjørn Mundgjel

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Renate Aasen

☐ Torfinn Jacobsen

Styremedlem (1 år) (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Øvregard

☐ Monica Tjernsmo

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Hans Nordahls Gate 74-78 Bs.

Organisasjonsnummer: 915582796
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. mai kl. 09:00 til 10. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår OBOS-rådgiver Bendik Hoff Hjort som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bendik Hoff Hjort er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Andreas Veheim og Fenan Efrem er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår føring av årets resultat mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000, -.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 175.000, -.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Vedtektsendring i punkt 7

Vedtektene våre i dag sier at vi styret skal bestå av en styreleder og tre styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer. Vi ønsker å endre dette til at styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer.

Nåværende tekst i vedtektenes punkt 7-1 (1):

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 3 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

Foreslått endring:

Sameiet skal ha et styre. **Styret skal bestå av en styreleder og tre til fire styremedlemmer, og inntil to varamedlemmer.**

> **Forslag til vedtak:**
> Den foreslåtte endringen i vedtektenes punkt 7-1 (1) vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Mundgjel (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Mundgjel

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Torfinn Jacobsen (23 stemmer)
Renate Aasen (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Torfinn Jacobsen
Renate Aasen

Styremedlem (1 år) (1 år)

Følgende ble valgt:
Monica Tjernsmo (23 stemmer)
Elisabeth Øvregard (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Monica Tjernsmo
Elisabeth Øvregard

Protokollen er signert av:

Bendik Hoff Hjort /s

Andreas Vesheim /s

Fenan Efrem Okbasselasie /s

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for HANS NORDAHLS GATE 74-78 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 915582796
Møtet ble avholdt 16. oktober kl. 18:00, Birch Reichenwalds gate 25.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Monica Tjernsmo som møteleder

> **Forslag til vedtak:**
> Monica Tjernsmo er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Monica Tjernsmo foreslått. Som protokollvitner ble Kristine Skeid Eikeland og Astri Olsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**

Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme

Styret i HNG74-78 ønsker å installere måler på forbruk av varmt og kaldt vann, og fjernvarme som brukes til oppvarming.

Det vil si at hver enkelt boenhet vil betale for det en selv forbruker, og ikke som i dag, en andel av det totale forbruket fordelt etter sameiebrøken.

For 2024 har sameiet budsjettert med at de totale kostnadene til kaldt/varmt vann og fjernvarme vil beløpe seg til ca kr 1.048.000,-. (Det utgjør ca 32% av de totale kostnadene til sameiet.)

Dette vil i snitt utgjøre ca kr 13.256,- pr leilighet. Hvis vi estimerer at sameiet vil spare inn ca 20%, noe som er sannsynlig, så vil hver leilighet spare inn ca kr 2.150,- årlig i snitt. Her vil det selvfølgelig variere ut fra den enkeltes forbruk.

Hvis vi gjennomfører dette, så vil hver enkelt eier av leiligheten abonnere på målere, og betale etter eget reelt forbruk i etter tid (ikke a-konto). Betalingen for den enkeltes forbruk vil bli spesifisert på den måntlige fakturaen som også inneholder de felleskostnadene.

Styret har ferdigforhandlet en avtale med EcoGuard, og vi har et tilbud på kr 115,- ink mva pr mnd (tilsvarende kr 1.380 pr år) pr leilighet, så kostnadene vil ikke bli høyere enn det. Beboerne vil også få tilgang til en nettside hvor de kan se eget forbruk i sanntid. Det er ingen initielle kostnader i forbindelse med dette, da utstyr og rørlaggerarbeid nedbetales via abonnementet.

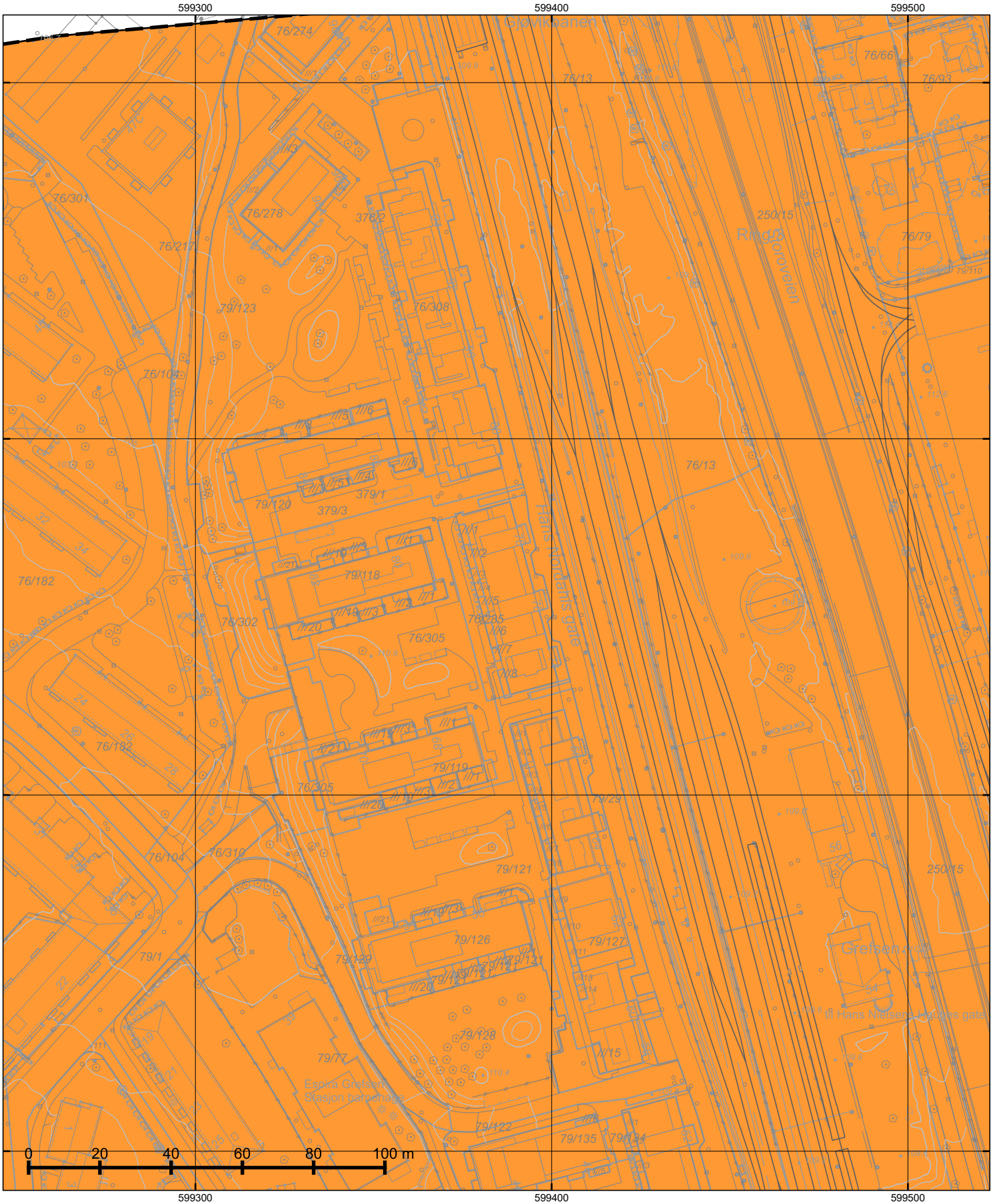
Enkelt sagt så vil en sånn løsning bety at hver leilighet betaler for det en selv bruker, og ikke en andel av det alle bruker.

Styrets innstilling
Styret bes av årsmøte om å ferdigforhandle med en leverandør for montering av målere i hver enkelt leilighet.

Forslag til vedtak:
Ekstra ordinært årsmøte gir styret fullmakt til å gjennomføre installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme.

✓ **Vedtatt. 14 stemmer for forslaget.**
1 stemme mot forslaget.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

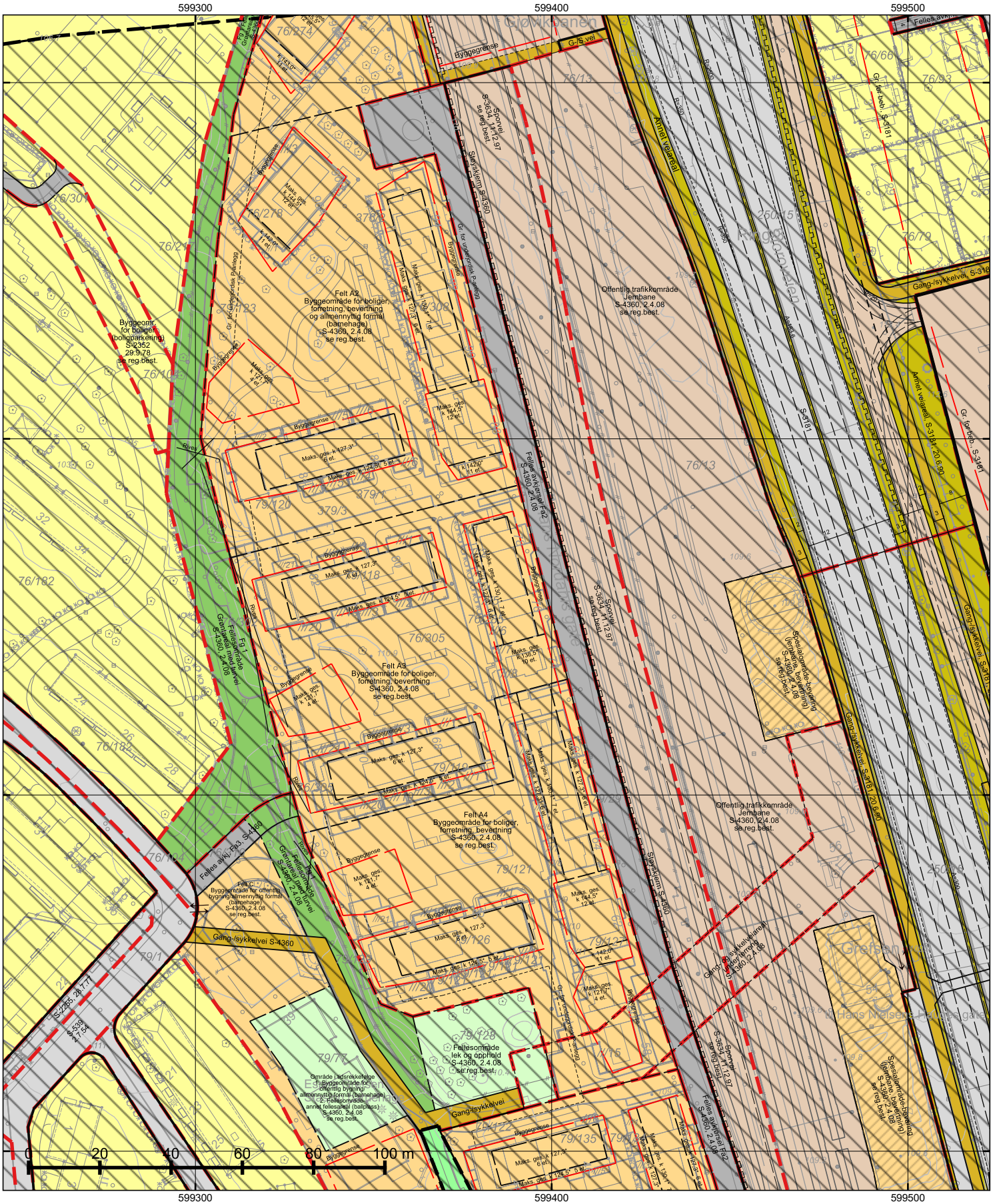
Reguleringskart

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

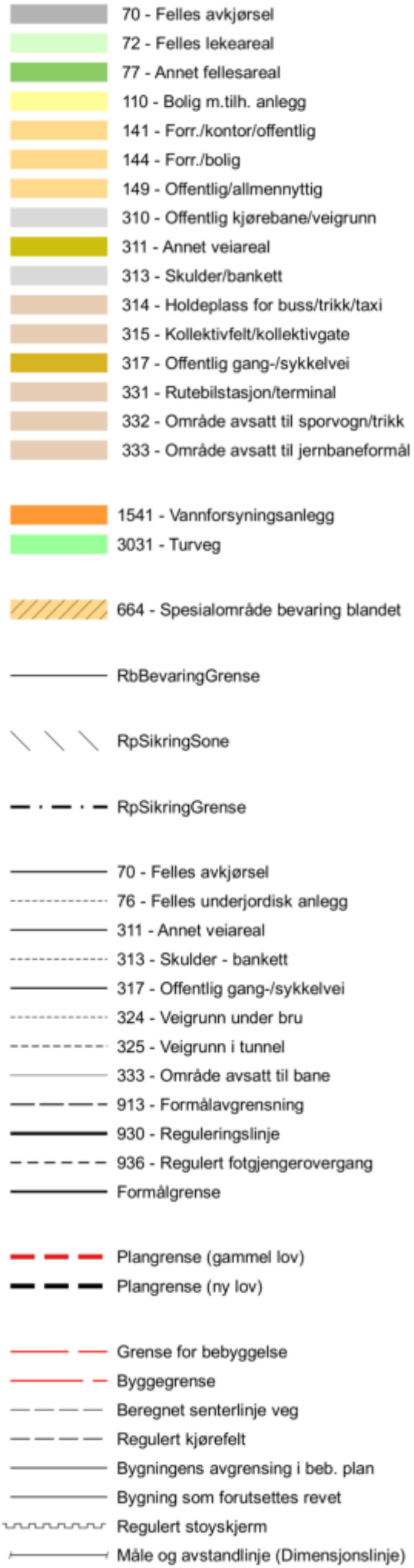
PlottID/Best.nr: 143656/ 86512989
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005989
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 74
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/285

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

Se tegnforklaring på eget ark


599300
599400
599500
6646500
6646400
6646300
6646200
Felt A2
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A3
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A4
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt C
Byggeområde for offentlig bygning allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Fellesområde lek og opphold
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Offentlig trafikkområde Jernbane
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Byggeområde for boliger (boligparkering)
S-2352
29.9.78
se reg.best.
Annet vegareal
Gang-/sykkelvei S-4360
Gang-/sykkelvei S-3181
Støyskjerm S-4360
Støyskjerm S-3634
Grønnstruktur Fg1
Grønnstruktur med turvei
S-4360, 2.4.08
Felles avkj. Fg3, S-4360
Felles avkjørsel Fg2
S-4360, 2.4.08
Byggegrense
Maks. gesimshøyde
Maks. mønehøyde
Maks. antall etasjer
Gr. for underordnet bebyggelse
Gr. for bebyggelse
Gr. for parkeringsområde
Gr. for lekeplass
Gr. for uteoppholdsareal
Gr. for annet vegareal
Gr. for annet veggrunn
Gr. for annet veggrunn - teknisk anlegg
Gr. for annet veggrunn - grøntanlegg
Gr. for annet veggrunn - skjæring og fylling
Gr. for annet veggrunn - tunnel
Gr. for annet veggrunn - voll
Gr. for annet veggrunn - rekkverk
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm
Gr. for annet veggrunn - støyvoll
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet og annet
Gr. for annet veggrunn - støyskjerm og støyvoll og rekkverk og skjæring og fylling og tunnel og voll og grøntanlegg og teknisk anlegg og annet

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

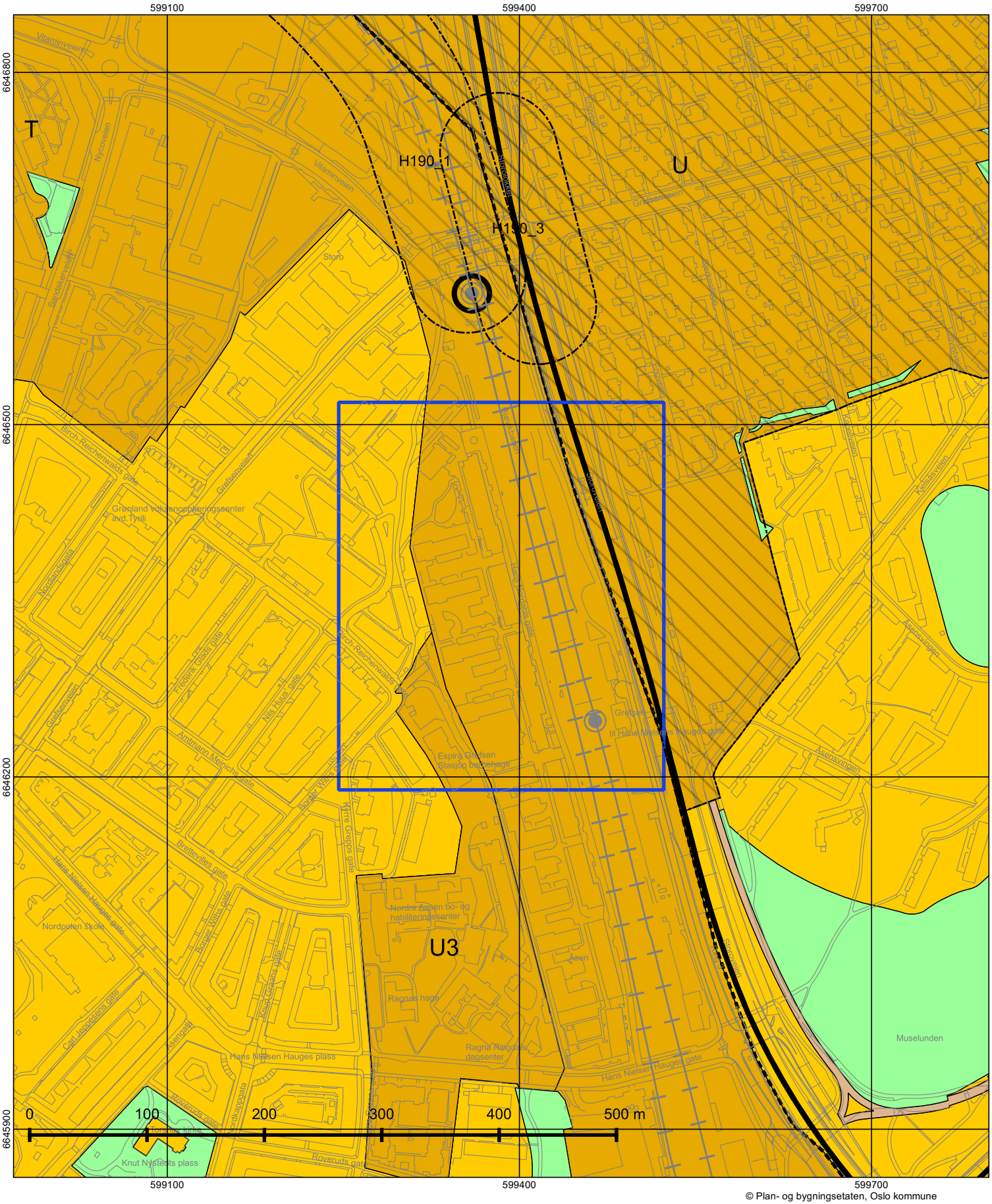
Dato: 27.05.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 143656/ 86512989
Deres ref.: 63733/ WM120_6_3005989
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 74
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/285

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


599100
599400
599700
6646800
6646500
6646200
6645900
T
U
U3
H190_1
H190_3
Storo
Grønland voksenopplæringssenter avd. Tvilli
Nordpolen skole
Nordre Aasen bo- og habiliteringssenter
Aasen
Ragnar Ringdals dagsenter
Ragnars hage
Espira Grefsen Stasjon barnehage
Grefsen
Museplassen
Museplassen
Museplass

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5142

Oslo

S-5142

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

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

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

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

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

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder

Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

7.4 Fortau

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

7.5 Gangforbindelser

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

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

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

S-4360

Oslo

S-4360

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

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

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plankrav

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

§ 4. Utomhusplan

4.1 Utomhusplan

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

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning

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

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene

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

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

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

5.1 Tillatt bruksareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

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

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

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

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

§ 15. Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Støy og vibrasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

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

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

KOMMUNEPLAN 2015-2030

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

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

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Helene Skare
HANS NORDAHLS GATE 74

Dato: 27.05.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86512989
8555173

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.76 BNR. 285

Vi viser til bestilling av 20250527 for HANS NORDAHLS GATE 74.

GNR. 76 BNR. 285

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 10.06.2015.

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

1132.2 m²

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

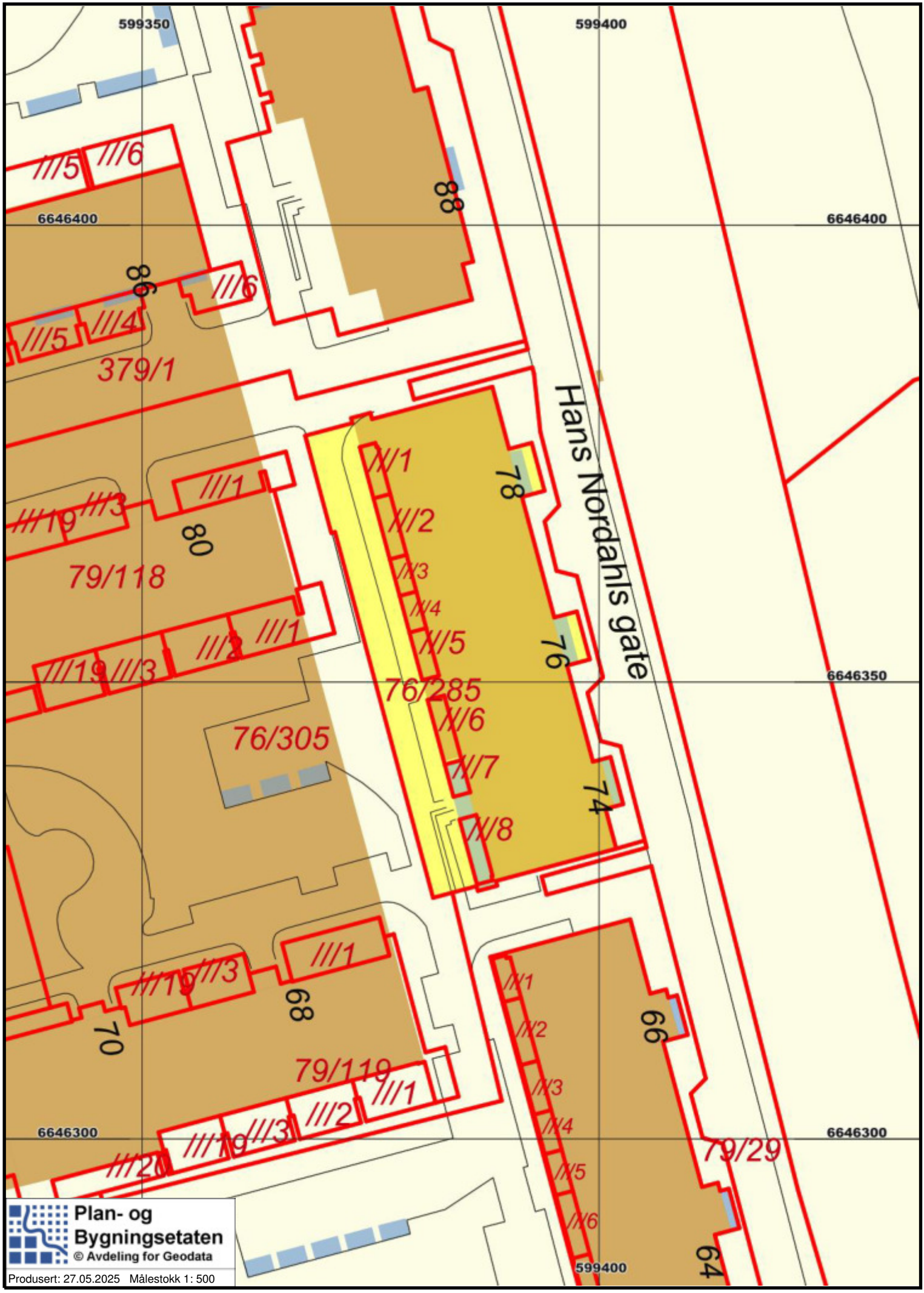
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 9 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 27.05.2025 Målestokk 1: 500

GRUNNBOKSRAPPORT

6-25-0250 Hans Nordahls gate 74 - Ubekreftet grunnboksrapport inkl eiendommens rettigheter

Tinglyste rettsstiftelser i fast eiendom
Datakilde: Oppdatert kopi av grunnboken

NORKART

Kommune: 0301 OSLO
Seksjon: Gnr: 76 Bnr: 285 Snr: 74

Data uthentet: 30.04.2025 kl. 10:14
Oppdatert per: 30.04.2025 kl. 10:14

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2024/1114777-1/200
19.02.2024 11:34

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
Vederlag: NOK 5.370.000
KJØPER:Øvregard Elisabeth
Fnr: 01109145676
Elektronisk innsendt

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

2013/272858-1/200
08.04.2013

JORDSKIFTE
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby
OVERFØRT FRA: 0301-76/285
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/328237-1/200
24.04.2013

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 veigrunn til Oslo kommune.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr 958 935 420
OVERFØRT FRA: 0301-76/285
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2014/537393-1/200

BESTEMMELSE OM VEG

30.06.2014
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 veigrunn til Oslo kommune.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune, org nr 958 935 420
OVERFØRT FRA: 0301-76/285
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/242578-1/200 **JORDSKIFTE**
03.03.2025 21:00 Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/280839-1/200 **PANTEDOKUMENT**
11.03.2025 22:11 BELØP: NOK 6.000.000
PANTHAVER:NORDEA EIENDOMSKREDITT AS
Org.nr: 971227222
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2015/514969-1/200 **SEKSJONERING**
10.06.2015 OPPRETTET SEKSJONER:
SNR: 74
FORMÅL: Bolig
TILLEGSDEL: Bygning
SAMEIEBRØK: 46/4027
For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

RETTIGHETER PÅ ANDRE EIENDOMMER

Rettigheter på 0301-79/77, 0301-79/96

Rettigheter i eiendomsrett

2016/204986-2/200 **ERKLÆRING/AVTALE**
09.03.2016

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:274 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:33

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:39
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:40
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:41
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:42
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:43
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:44
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:45
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:46
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278 Snr:47
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:39
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:40
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:41
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:42
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:43
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:44
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:45
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:46
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:47
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:48
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:49
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:50
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:51
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:52
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:53
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:54
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:55
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:56
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:57

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:58
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:59
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:60
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:61
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:62
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:63
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:64
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:65
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:66
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:67
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:68
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:69
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:70
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:71
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:72
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:73
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:74
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:75
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:76
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:77
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:78
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:285 Snr:79
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:39
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:40
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:41
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:42
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:43
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:44
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:45
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:46
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:47
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:48
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:49

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:50
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:51
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:52
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:53
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:54
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:55
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:56
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:57
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:58
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:59
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:60
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:61
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:62
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:63
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:64
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:65
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:66
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:67
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:68
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:69
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:70
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:71
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:72
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:73
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:74
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:75
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:76
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:77
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:78
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:79
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:80
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:81
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:82
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:83
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:84
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:85
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:86
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:87
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:88
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:89
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:90
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:91
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:92
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:93
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:94
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:95
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:96
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:97
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:98
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:99
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:100
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:101
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:102
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:103
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:104
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:105
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:106
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:107
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:108
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:109
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:110
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:111
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:112
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:113
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:114
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:115
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:116
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:117
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:118
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:119
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:120

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:76 Bnr:308 Snr:121
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:112
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:118 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:35

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:119 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:120 Snr:34
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:122
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:126
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:1
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:2
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:3
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:4
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:5
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:6
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:7
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:8
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:9
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:10
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:11
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:12
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:13
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:14
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:15
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:16
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:17
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:18
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:19
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:20
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:21
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:22
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:23
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:24
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:25
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:26
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:27
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:28
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:29
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:30
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:31
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:32
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:33
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:34

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:35
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:36
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:37
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:38
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:39
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:40
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:41
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:42
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:43
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:44
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:45
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:46
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:47
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:48
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:49
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:50
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:51
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:52
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:53
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:54
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:55
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:56
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:57
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:58
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:59
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:60
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:61
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:62
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:63
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:64
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:65
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:66
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:67
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:68
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:69
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:70
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:71
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:72
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:73
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:74
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:75
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:76
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:77
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:78
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:79
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:80
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:81
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:82
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:83
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:84
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:85
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:86
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:87
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:88
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:89
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:90
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:91
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:92
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:93
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:94
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:95
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:96
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:97
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:98
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:99
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:100
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:101
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:102
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:103
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:104
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:105

RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:106
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:107
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:108
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:109
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:110
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:111
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:112
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:113
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:114
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:115
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:116
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:117
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:118
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127 Snr:119
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:130
RETTIGHETSHAVER:Knr:0301 Gnr:79 Bnr:131
Bestemmelser om fortrinnsrett til barnehageplass
Rubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 09.06.2016 ÅAS

Gjelder denne registerenheten med flere

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Rapportmal: 'grunnbok' Versjon: '08102019.1' © Norkart AS

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Hans Nordahls gate 74
Gnr. 76 Bnr. 285 Snr. 74 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0250

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Christoffer Brekke-Hammersland
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 18 50 10
E-post: hammersland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater