PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

# HANS NORDAHLS GATE 38

# Vedlegg

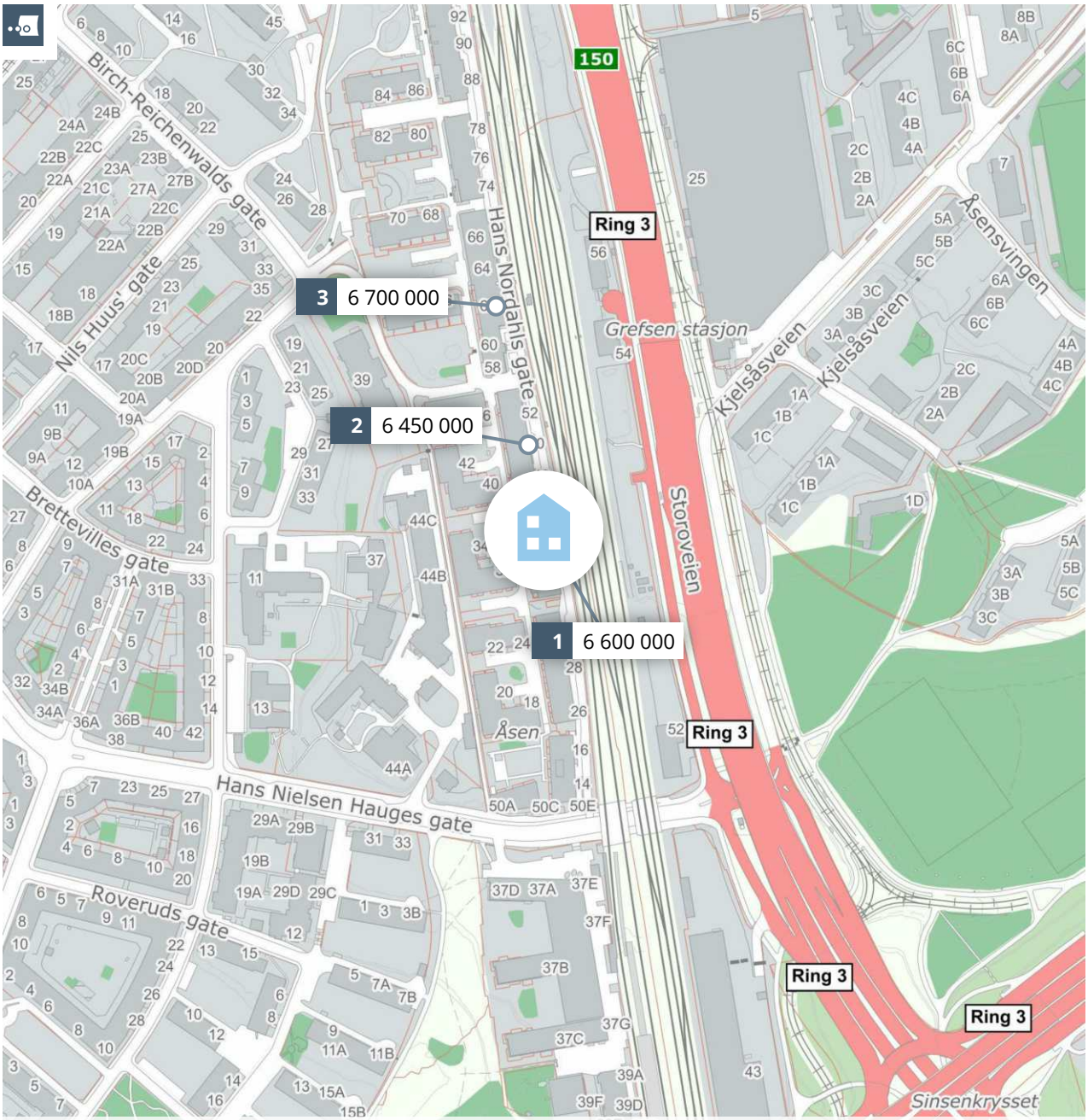
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning




# Meglers verdivurdering

# HANS NORDAHLS GATE 38

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 03.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Jon-Kristian Krybelsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Hans Nordahls gate 38, 0481 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 79 BNR 137 FNR 0 SNR 2 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Åsen rode 10

Verdivurdert til

**6 490 000**

| 0 | 6 490 000 | 111 897 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 58 m² | 5 m² | - m² | 9 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 2019 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 158 |
| Formue | 25 788 |
| Soverom | 2 |
| Etasje | 1 |

Balkong Heis Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hans Nordahls gate 38<br>58 m² 2019 4. etg 2 sov | | | | 12.11.2025 | 6 690 000 | **6 600 000** | 0 | 6 600 000 | **113 793** |
| 2 | Hans Nordahls gate 50<br>58 m² 2018 6. etg 2 sov | | | | 20.08.2024 | 6 450 000 | **6 450 000** | 0 | 6 450 000 | **111 207** |
| 3 | Hans Nordahls gate 62<br>59 m² 2016 2. etg 2 sov | | | | 05.02.2025 | 6 000 000 | **6 700 000** | 0 | 6 700 000 | **113 559** |

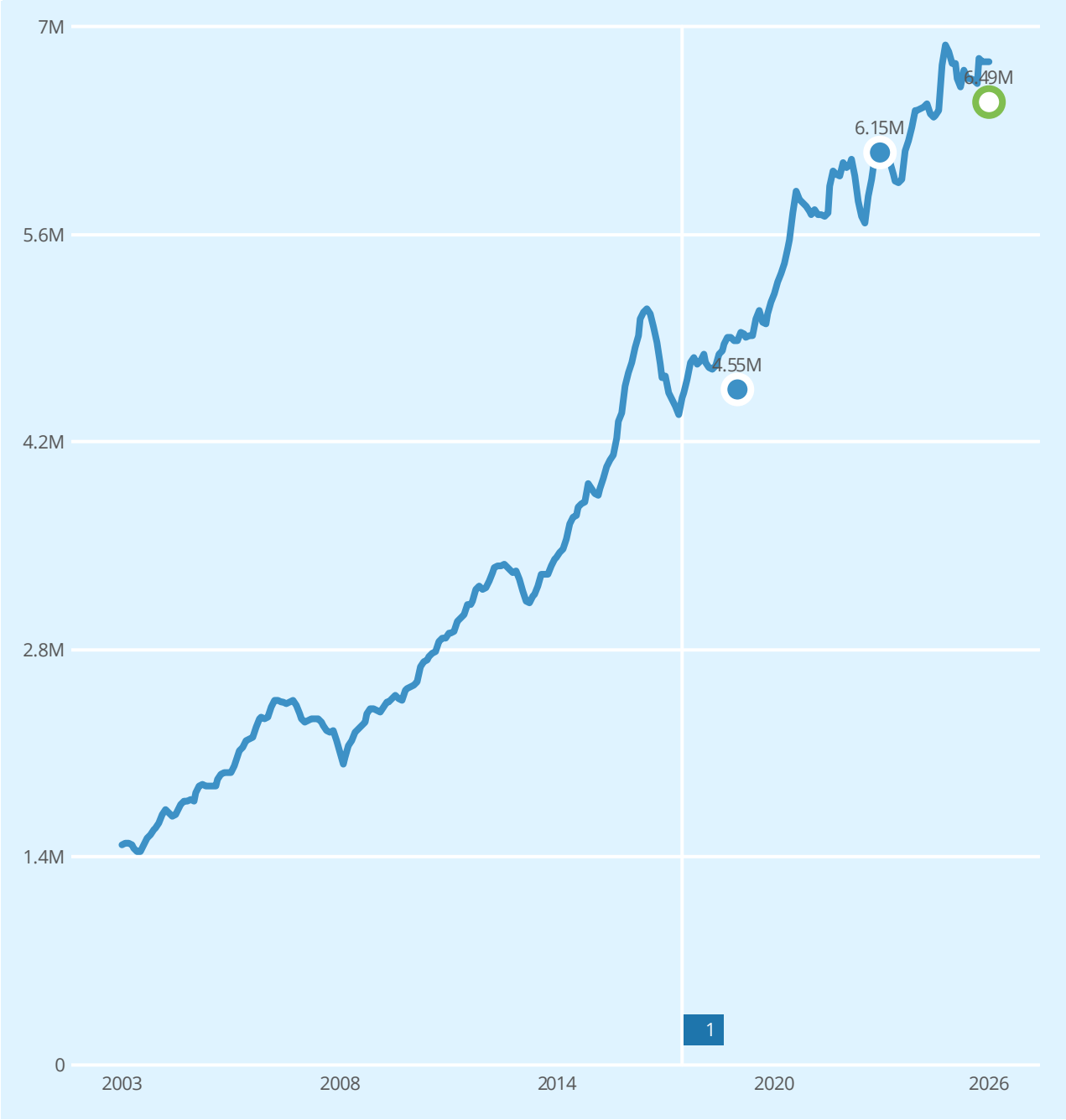
Innbydende og moderne 3-roms selveierleilighet med sydvestvendt markterrasse på hele 9 m² beliggende i ettertraktede Grefsen Stasjonsby på Storo. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet i prosjektet og vender i sin helhet mot sameiets skjermede fellesarealer. Videre har leiligheten en smart planløsning, romslige rom og store vindusflater som gir godt med naturlig lys. Fra stuen kan du tre ut på stor sydvestvendt markterrasse hvor du kan møblere med forskjellig utemøblement, grill og beplantning. Uteplassen er inngjerdet med egen port og skjermet med flott hekk. Sameiet har moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis til alle etasjer, oppvarmet garasjeanlegg, balansert ventilasjon med varmegjenvinning for optimal bokomfort, samt lave energikostnader. Leiligheten har gjennomgående god standard med pent 3 -stavs hvitpigmentert eikeparkett og glatte, malte overflater i moderne farger.
Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang med tilknyttet garderoberom, åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom, to soverom av god størrelse og stor markterrasse som fungerer som en herlig forlengelse av leiligheten. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 5 m², samt sykkelstativer og smørebod i sameiets fellesarealer. Det medfølger opsjon på kjøp av garasjeplass med el-bil lader i tilknyttet, oppvarmet garasjeanlegg med direkte heisadkomst. Beliggenheten er meget ettertraktet hvor du har umiddelbar tilgang til et bredt service- og kollektivtilbud, samtidig som nærområdet kan by på flere av Oslos flotteste rekreasjonsområder. Fra idylliske marka på Grefsenkollen med flotte tur- og sykkelløyper på sommerstid til alpinbakker og langrennsløyper på vinterstid. Nabolaget tilbyr også et mangfold av shoppingmuligheter, restauranter og kaféer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.05.2023 | 25.05.2023 | 10.08.2023 | 5 790 000 | 6 150 000 | 0 | 6 150 000 |
| 12.06.2019 | | 22.07.2019 | 4 600 000 | 4 550 000 | 0 | 4 550 000 |

## Leiligheter til salgs i Åsen rode 10 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
**6 932 000** Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

## Leiligheter solgt i Åsen rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

44
leiligheter solgt

7.4M
7.2M
**7 072 000** Salgspris i snitt
**6 916 000** Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Solgt i snitt i løpet av
13
dager

for 1.9% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**116 944** Åsen rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
**115 915** Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

**111 897** Hans Nordahls gate 38
Totalpris 6 490 000

# Tilstandsrapport

Hans Nordahls gate 38, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 137, snr. 2

**Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 58 m²**



**Befaringsdato:** 23.03.2026 **Rapportdato:** 02.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26045 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PK3143

**Foretak:** Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

# Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

TANDBERG
TAKST & EIENDOM

**Rapportansvarlig**

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

NITO

taksator

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

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

# Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje med vestvendt terrasse, sentralt beliggende på Storo, bydel Sagene i Oslo.

Leiligheten har balansert ventilasjon.
Fjernvarme, med tilknyttede radiatorer og felles varmtvann.

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.
Innredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.
Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Utgang fra stue til terrasseplatting, med utgang til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Dagens eier har garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

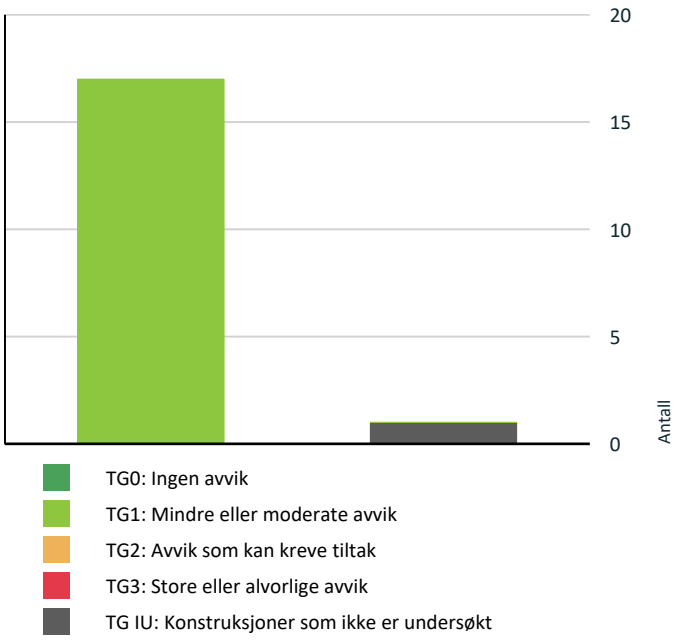
**3-roms leilighet i 1. etasje**

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

Omkledningsrom/skyvedørsgarderobe i entré er på opprinnelige plantegninger beskrevet som bod.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 3-roms leilighet i 1. etasje

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

**Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet**

Gå til side

# Tilstandsrapport

## 3-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



**Byggeår**
2019

**Kommentar**
Iflg. Norges Eiendommer.

**Anvendelse**
Boligblokk over 11 etasjer og garasjekjeller.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

**Beskrivelse**

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2017.

Innvendige vindusbrett i stein.

Det er montert plisségardin på vindu og balkongdør i stue.

---

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

### TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2017.

---

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

---

# Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Entrédør

**Beskrivelse**

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db40) fra byggeårene.
Døren har kikkehull.

———

Ingen unormale avvik registrert, utover normal og forventet bruksslitasje, sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Utgang fra stue til terrasseplatting i impregnert trevirke.
Terrassen er sist oljet i mars 2026.

Terrassen har gjerde i trevirke.
Port i gjerdet, som fører ut til fellesarealer.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

———

Normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong forblendet med spekkmurt teglstein.
Utfyllende bindingsverk med kledning og plater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/membran
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:
Trapper og reposer i betong med fliser.
Ellers malte flater i felles trappegang.
Heisanlegg i bygningen til alle plan.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

# Tilstandsrapport

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers 3-stavs hvitpigmentert eikeparkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

---

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte flater.

Noe oppsprekking i plateskjøt ved balkongdør.

---

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Downlights (led) på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,487m.

---

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

———

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## Andre innvendige forhold

**Beskrivelse**

Entré/gang:
- Romslig skyvedørsgarderobe/omkledningsrom med speil-skyvedører.

Begge soverom:
- Garderobeskap med glatte folierte fronter.

# VÅTROM

## 1. ETASJE > BAD

## Generell

**Beskrivelse**

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

———

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

———

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.

Det er montert downlights (led) i himling.

———

Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk er målt til ca. 33 mm. Dette vurderes å være innenfor gjeldende krav.

I henhold til dagens krav skal det være minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Der membran ikke er synlig ved terskel, benyttes målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel som referanse for vurdering av vannavrenning mot tilstøtende rom.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige for visuell og ikke-inngripende kontroll på befaringstidspunktet.

———

Eier har lagt ny silikonfuge i overgang mellom gulv og vegg, i dusjsone.
Dette ble utført da opprinnelig fuge hadde sluppet taket fra gulvfliser, noen steder.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Sluk fra byggeårene, lokalisert i nedsenket dusjhjørne dusjsone.

Aluminiumsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

———

Generell info om sluk:

# Tilstandsrapport

Sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Servantskap med svarte, glatte fronter og heldekkende servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for oppvaskmaskin og tørketrommel.

Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.

Nedsenket dusjhjørne med svingdører, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg/himling.

---

Innredning har normal bruksslitasje sett ut fra alder og normal bruk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon i rommet.

Avtrekksventil i himling.

Tilluft via spalte ved terskel.

---

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning. Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke utført hulltaking da dusjsonen grenser til murvegg, naboleilighet og rørsjakt.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

# Tilstandsrapport

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

———

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Åpen kjøkkenløsning i stue med innredning fra byggeårene.

Innredning med grå, glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Lysstoffrør under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Små skår i hjørne på platetopp.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Noe svimerke på den ene døren på overskap.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjon leiligheten.

Kjøkkenventilator (Franke) over stekesone, med tilknytning til ventilasjonsanlegget.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettavleiringer og brannfare. Vedlikehold er brukers ansvar.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og de forhold som var tilgjengelige for visuell kontroll på befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen kan medføre endret tilstandsgrad.

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

**Beskrivelse**

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) fra byggeårene.
Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad. Adkomst via luke.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

Kjøkken:
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg).
Det er benyttet mansjetter/plugging i overgang mellom vannrør og ytterrør/varerør.

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad.
Det er ikke kjent om denne stenger all vanntilførsel til leiligheten (bad og kjøkken).
___

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.





### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles rørføringer.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles anlegg og har ikke vært inspisert eller vurdert.
Det presiseres at felles rørføringer kan være utført i andre materialer, ha annen alder og være i en annen teknisk tilstand enn de interne rørføringene i boligen.

Undersøkelsen er utført i samsvar med avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.
Skjulte rørføringer, innkassede installasjoner og bygningens felles røranlegg omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt utelukkende på bakgrunn av de forhold som var tilgjengelige for vurdering på befaringstidspunktet.
Det gis ingen garanti for tilstand, funksjon eller restlevetid for skjulte rørføringer eller felles installasjoner.

### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Avtrekk skjer via ventil på bad samt kjøkkenventilator med avtrekk koblet til ventilasjonsanlegget.

Balanserte anlegget er som regel utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på
høsten etter pollensesongen.
Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TG 1 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Radiatorer tilknyttet sentralvarme/fjernvarme med ukjent plassering.

Felles varmtvann.

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

Individuelle vannmålere ble i 2023 installert i hver enkelt leilighet.

---

Tilstandsgrad er satt ut fra en visuell vurdering.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

**Beskrivelse**

Sikringsskap lokalisert i entré/gang (i skyvedørsgarderobe).

Automatsikringer med jordfeilbrytere.
8 fordelingskurser.
Overspenningsvern er installert.
Hovedbryter på 40 Amp.

Hovedsikringer og strømmålere i felles tavle.

---

Dørtelefonanlegg med døråpner.

# Tilstandsrapport

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Undersøkelsen er utført i henhold til avhendingslova § 2-19 og § 2-21 samt NS 3600, og er begrenset til visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner.
Elektriske installasjoner som inngår i bygningens fellesanlegg, herunder plassering i fellesareal, hovedfordeling, felles kabelføringer, måleranlegg, dimensjonering, vern, kapasitet og drift, omfattes ikke av undersøkelsen og er ikke vurdert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   **Nei**

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **2019 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.**
   **Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.**

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **Det foreligger samsvarserklæring på arbeider utført i forbindelse med oppføring av bygningen.**
   **Evt. senere arbeider på anlegget er ikke kjent.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei Opplyst av eier ved befaring.**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

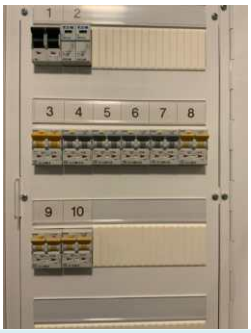
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

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

# Tilstandsrapport

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




## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

———

Det er installert felles brannvarslingsanlegg med sensorer i leilighetene.

Det er installert sprinkleranlegg.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

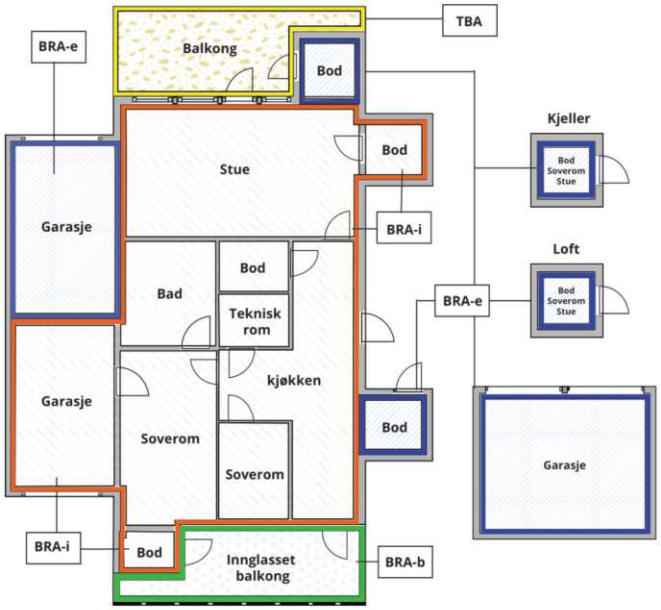
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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







Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 3-roms leilighet i 1. etasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 58 | | | 58 | 9 |
| Kjeller | | 5 | | 5 | |
| **SUM** | **58** | **5** | | | **9** |
| **SUM BRA** | **63** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken | | |
| Kjeller | | Bod | |

**Kommentar**

1. Etasje:
Entré/gang, bad, 2 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til terrasse på ca. 8,9 m².

---

Kjeller:
Bod på ca. 5 m².

---

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Omkledningsrom/skyvedørsgarderobe i entré er på opprinnelige plantegninger beskrevet som bod.

**Nyere håndverkstjenester**

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.3.2026 | Thomas Tandberg | Takstingeniør |
| | Rune Hedman | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 79 | 137 | 0 | 2 | 1793.6 m² | Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr. | Ikke relevant |

**Adresse**
Hans Nordahls gate 38

**Hjemmelshaver**
Jensen Merete Rusås
Hedman Rune

**Kommentar**
Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

| Boligselskap | Eierandel | Forretningsfører | Organisasjonsnr |
|---|---|---|---|
| Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie | 58 / 8872 | Solibo AS | 922832994 |

**Felles formue**
Kr. 25 788 31.12.2025

**Felles gjeld:**
Kr. 2 098 31.12.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

3-roms leilighet i bygningens 1. etasje med vestvendt terrasse, sentralt beliggende på Storo, bydel Sagene i Oslo.
Området ligger mellom marka og byen med en velutviklet infrastruktur.
I nærområdet finnes turmuligheter, badeplasser og rekreasjonsområder.
Gangavstand til alle fasiliteter, BI, flere treningssentre, buss, jernbane, trikk og T-bane til sentrum, samt flybussen.
Gangavstand til nattbuss 7 dager i uken.
Rikt og voksende utvalg av kaféer og restauranter.
I umiddelbar nærhet finner man Storo senteret med 120 butikker samt nærbutikk og kafé.
Nærbutikk rett utenfor døren.
Kort vei til Akerselva med fine turmuligheter, samt marka med flotte turstier i skog og mark, og lysløype om vinteren.

### Om tomten

Felles tomt på 1 793 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Eier disponerer garasjeplass i felles garasjeanlegg.
I henhold til informasjon fra forretningsfører gjelder dette parkeringsplass 30059 i Grefsen Stasjon P7 Garasjesameie.
Garasjeplassen må tinglyses på gnr. 79, bnr. 139 med hhv. lik ideell andel i både seksjon 1 og 2.

Avgiftsbelagt gjesteparkering i Hans Nordahls gate.

Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

### Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 2 158,- pr. måned (kr. 25 896,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, tv/bredbånd, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
Opplysningene er basert på informasjon mottatt fra forretningsfører, og undertegnede har ikke foretatt selvstendig kontroll av tallmaterialet.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Sameiets hjemmesider: https://home.solibo.no/companies/hng32-38/news

### Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringsvirksomhet
Bygning oppført i 2019 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og forskrifter.

Sameiet består av 77 seksjoner.

Eier opplyser at sameiet skal gjennomføre service og kontroll av varme, sanitærinstallasjoner og ventilasjon den 9.4.26.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til årsberetning og sameiets styre.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Tryg Forsikring | 7145551 | Fullverdi | | |

**Kommentar**
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | | Som påviste og ga opplysninger. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold. | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | | Utfylt av selger. | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | | Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 02.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

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

**PERSONVERN**

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

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til

# Forutsetninger

kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Soria Moria |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 169260029 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Rune Hedman | Merete Rusås Jensen |

| Gateadresse |
| --- |
| Hans Nordahls gate 38 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0481 |

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

## 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

Dokumentreferens: 169260029

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Garasjeplass med elbil-lader uavhengig av leilighet. Kan kjøpes ved kjøp av leilighet.

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

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

Dokumentreferens: 169260029

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

Dokumentreferens: 169260029

## 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.

Dokumentreferens: 169260029

# E-Signing validerat

secured by IN GROUPE

| NAMN UNDERTECKNARE | IDENTITET | TID | E-LEGITIMATION |
|---|---|---|---|
| Rune Hedman | b4db1e3057a407881a554 32577a6d5904487b6fb | 16.03.2026 18:09:53 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAMN UNDERTECKNARE | IDENTITET | TID | E-LEGITIMATION |
|---|---|---|---|
| Merete Rusås Jensen | 35cc6d87fe0d22bbc4a66 58c5241556b5310130d | 16.03.2026 18:11:40 UTC | Signer authenticated by One time code |

Dokumentreferens: 169260029

- Detta är ett PDF-dokument digitalt signerat av IN Groupe's E-Signing-tjänst.
- Dokumentets integritet skyddas genom att signera och försegla innehållet med ett certifikat som utfärdas till IN Groupe av en betrodd tredje part. Validering av signaturen bekräftar att innehållet inte har ändrats sedan undertecknandet.
- Mer information om dokumentformat finns på https://doc.ingroupe.com/developer

**Soria Moria Eiendomsmegling AS**
E-post: jon-kristian.krybelsrud@privatmegleren.no

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

**Boligopplysninger for boligselskap:** **Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie**

**Megleropplysninger** 26.03.2026
Vi viser til forespørsel av 25.03.26

| | |
|---|---|
| **Boligselskap:** | Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie |
| **Organisasjonsnr:** | 922 832 994 |
| **Gnr./bnr:** | 79 / 137 |
| **Eier(e):** | Rune Hedman / Merete Rusås Jensen |
| **Seksjons-/andelsnr:** | 2 |
| **Adresse:** | Hans Nordahls gate 38, 0481 Oslo |
| **Boligselskapets hjemmeside:** | home.solibo.no/hp/hng32-38/ |
| **Kontaktskjema til styret:** | home.solibo.no/hp/hng32-38/kontakt |
| **Hjemmeside garasjesameie:** | home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp7 |

**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. 714551 |
| · **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:** | Må innhentes fra bygningsmyndighetene. |
| · **Påkostninger/utbedringer:** | Se årsmeldingen. |
| · **Forkjøpsrett:** | Ingen |
| · **Tomt:** | Eiet. 1954,4 kvm. |
| · **Parkeringsbestemmelser:** | Seksjonseier eier parkeringsplass 30059 i Grefsen Stasjon P7 Garasjesameie. |
| **Tinglysining parkering:** | Tinglyses på gnr. 79, bnr. 139 med hhv. lik ideell andel i både seksjon 1 og 2. |

**Informasjon om lån:** Ingen felles lån

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | kr 1.759,- pr. md. |
| TV/bredbånd | kr 399,- pr. md. |
| Totale felleskostnader pr. d.d: | kr 2.158,- pr. md. |

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

Hver seksjon har 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.
Energikostnad er ikke inkludert i felleskostnadsbeløp gitt overfor.
Individuelle vannmålere ble i 2023 innstallert i hver enkelt leilighet.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025:**

| Ligningsverdi | Annen formue | Gjeld |
|---|---|---|
| Fås hos skatteetaten | kr 25 788 | kr 2 098 |

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

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

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

| | |
|---|---|
| Meglerpakke: | 5250,- ink. mva. |
| Eierskiftegebyr: | 6725,- ink mva. |
| Eierskiftegebyr medfølgende garasje: | 875,- ink mva. |
| Eierskiftegebyr kun garasje: | 3360,- ink mva. |

**Med vennlig hilsen,**
**Solibo AS**

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

13. mai 2025



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

## FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

**Dato for møte:** **13. mai 2025**
**Tidspunkt:** **18:00**
**Sted:** **Haraldsheim**

## KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024
2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
3. GODTGJØRELSE TIL STYRET
4. VALG AV TILLITSVALGTE

## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

| | | |
|---|---|---|
| **Bjørn Mundgjel** | **Styreleder** | **Hans Nielsen Hauges gate 50** |
| **John Are Iversen** | **Styremedlem** | **Hans Nordahls gate 36** |
| **Oddmund Seljestad** | **Styremedlem** | **Hans Nordahls gate 32** |
| **Vegar Simensen** | **Styremedlem** | **Hans Nordahls gate 34** |
| **Guri Kveseth** | **Styremedlem** | **Hans Nordahls gate 36** |

### Kontaktinformasjon

### Solibo

Styret i Hans Nordahls gate 32-38 Boligsameie kan kontaktes på

https://home.solibo.no/hp/hng32-38 .

På siden finnes kontaktinformasjon og mye praktisk informasjon. Det vil komme en beboerapp i løpet av 2025.

Facebook er ikke noe egnet sted for kontakt med styret, da denne siden ikke sjekkes så ofte.

### Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 922832994, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 7145551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring benyttes, 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.

### Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i 10 mnd og deretter av Solibo AS. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) har vært Miglena Todorova hos Obos og Emilie Grimstad hos Solibo. Sameiets revisor er BDO.

## RESULTAT

Totalt resultat ble et overskudd på 957.493 som foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3.086.732.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

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 2025.

## STYRETS ARBEID

2024 har vært et arbeidskrevende år for styret. Siden årsmøtet 21.5.24 er det avholdt 9 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og sameierne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret.

Etter at vann- og fjernvarmemålere ble installert har hver enkelt sameier betalt for sitt eget forbruk. Dette var noe som var vanskelig å anslå størrelsen på da vi budsjetterte, og vi ser klart at vi har bommet både på de utfakturerte inntektene og kostnadene. Vi har hatt kostnader i 12 måneder og innbetaling fra eierne i 10 mnd. Reklamasjonssaken som gjaldt arbeid fra en av Ecoguards underleverandører, og som styret leverte 22.12.2023, er fremdeles ikke ferdig. Det har vært mye arbeid i forbindelse med dette. Det er blitt skiftet rørtykkelse i en del rørskap, og vi forventer at saken avsluttes i nærmeste fremtid. Reklamasjonssaken har resultert i at vi ikke har betalt for installasjonen som beløper seg til ca 900.000. Dette vil bli betalt så snart saken er ferdig behandlet.

Se for øvrig egne kommentarer til resultat og budsjett for 2024.

Styret har arbeidet mye med skifte av forretningsfører før sommeren, og etter vurdering av 6 ulike tilbydere, endte vi opp med å velge Solibo AS fra 1.11.

Sameierne har fått bedre fakturaoversikt etter dette med flere spesifikasjoner, men totalt sett har det vært mye arbeid i forbindelse med overgangen mellom Obos og Solibo. Det har ikke akkurat gått på skinner, men vi mener nå at ting begynner å bli under kontroll.

Det har fortsatt vært noen problemer med frost i ventilasjonsanlegget i nr. 32, som vi har forsøkt å løse. Videre har det vært problemer med aquastopperne under 32-34, men dette ser også ut til å være løst nå.

Det er gjennomført brannteknisk kontroll og fulgt opp mangler med reklamasjon mot JM. De har operert med ulike datoer for når 5-års fristen er avsluttet. Det er fremdeles ting vi mener må inngå i reklamasjonsfristen.

Styret har delt ut sprinkelstoppere, og det er viktig at beboerne setter seg inn i hvordan disse fungerer. **Ved en evt. lekkasje må styret kontaktes pr telefon umiddelbart.** Er det ingen å få tak i, skal brannvesenet kontaktes slik at vannet raskest mulig blir stengt av.

Det ble avholdt dugnad i april med svært godt oppmøte, og det ble ryddet i fellesområdene både ute og inne. Det er plantet en del nye trær og busker som erstatning for de som var visne.

Innglassingen er ennå ikke avklart. Vi er blitt anbefalt å avvente til en søknad fra HNG 48-52 er avgjort. Dette er fordi vi fortsatt har samme organisasjonsnummer etter sammenslåingen med HNG 32-34. Får HNG 48-52 positivt vedtak, søker vi igjen, men da etter møte med Oslo kommune på forhånd.

Vi har inngått årlig serviceavtale på dører, låser og dørautomatikk og har fått montert nye nødåpnere og metallskinner langs dørbladene for å hindre innbrudd. Videre er det montert nye overvåkingskameraer.

I løpet av våren vil det bli montert flere fartsdumper mellom 36/38 og 32/34. Velforeningen vil sørge for nye og bedre fartsdumper i hele gata langs T-banen.

Kostnader til Velforeningen er i hovedsak renovasjon og vintervedlikehold. Sistnevnte vil bli ført på egen konto regnskapet i 2025.

Styret mener å ha god kontroll og oversikt på økonomien, og vil fortsette å budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør vi for å være i best mulig stand til å håndtere eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden. Vi har 4 heiser, og selv service på disse, kan fort bli veldig dyrt. Ved utskifting er det helt nødvendig å ha penger i banken. Et sameie får ikke rimelige lån eller ikke lån i det hele tatt siden sameiet ikke har noe banken kan ta pant i.

I det store og hele opplever styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter.

Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i gangen. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften. Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en mateplass for rotter. Større ting som ikke går i søppelbrønnene, må leveres på Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk eller tilsvarende. Alt ekstra som må fjernes av renholdsetaten medfører økte kostnader for sameiet.

Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring.

## KOMMENTARER TIL REGNSKAP KONTRA BUDSJETT I 2024

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 200.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. I 2024 budsjetterte vi med et overskudd på kroner 156.896 etter finansinntekter. Her har vi bommet stort, ettersom overskuddet er blitt 957.493, men mange av postene kan forklares.

Kostnadene til vann og fjernvarme ble atskillig lavere enn vi forutså. Kvartalskostnaden på vann og avløp gikk ned fra 225.000 til 122.000 i siste kvartal. Prisene var også i gjennomsnitt lavere. Vi hadde kostnader til forretningsførsel bare for 10 måneder da de to siste skulle dekkes av Solibo i forbindelse med overgangen. Vi har budsjettert feil mht vaktmester da kostnadene for å innlemme 36-38 i avtalen ble forsinket og delvis misforstått. Renteinntektene ble doblet i forhold til budsjett. Dette skyldes to ting: Vi har ikke betalt Ecoguard ennå pga. reklamasjonssaken, og rentenivået har holdt seg høyt gjennom hele året. Kostnader til innlesing av filer fra Ecoguard ble lavere enn budsjettert etter at vi inngikk ny avtale med Obos om denne kostnaden i løpet av våren og at dette har vært uten kostnad de to siste månedene etter overgang til Solibo. Revisjonskostnaden er svært lav. Vi budsjetterte med en diversepost som ikke er benyttet, Det er også mange poster der vi har gått over budsjettet, men dette utgjør ikke så store beløp totalt sett.

**BUDSJETT FOR 2025**

Ved budsjettering for 2025 hadde vi ikke full oversikt over regnskapsresultatet for 2024 pga forsinkelser i forbindelse med overgangen mellom Obos og Solibo. Vi tok imidlertid utgangspunkt i de tallene vi kjente og økte noen kostnader med 3-4 % for å ta høyde for prisstigning. Det er fortsatt uklart hva sameiet som sådan vil spare ved å ha gått over til individuell måling av vann og varme, men vi har forutsatt en viderefaktureringsgrad som baserer seg på antatte kostnader. Vann- og avløpskostnaden er anslått av Oslo kommune å øke med 20% i 2025.

I ettertid har vi også fått melding om høyere forsikringspremie for 2025 enn vi kjente til på høsten 2024.

Vi valgte å redusere de ordinære fellesutgiftene fra 1.1 med 10%. TV/Internett økte med 20 kr pr seksjon, men den totale kostnaden pr seksjon er fortsatt høyere enn det den enkelte betaler. Det vil bli inngått ny avtale med Telenor i løpet av året der det blir større valgfrihet mht TVkanaler/internett og dermed en annen prissetting.

Til slutt vil vi i styret ønske alle sammen en strålende sommer.

# Årsregnskap 2024

for

## Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Orgnr: 922 832 994

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **2 907 195** | **1 571 944** |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | 957 493 | 394 836 |
| Endring av egenkapital | -777 957 | 940 414 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **179 536** | **1 335 250** |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **3 086 732** | **2 907 195** |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 4 182 901 | 3 496 101 |
| Kortsiktig gjeld | 1 096 170 | 588 905 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **3 086 732** | **2 907 195** |

# Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 460 063 | 5 264 478 | 5 970 000 | 5 437 100 |
| Annen driftsrelatert inntekt | 3 | 115 | 0 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 460 178** | **5 264 478** | **5 970 000** | **5 437 100** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | 28 200 | 26 085 | 28 000 | 31 000 |
| Styrehonorar | 5 | 200 000 | 185 000 | 200 000 | 220 000 |
| Forsikring | | 263 299 | 246 979 | 272 000 | 290 000 |
| Forretningsførsel | 6 | 139 789 | 190 868 | 197 000 | 150 000 |
| Revisjon | 7 | 5 054 | 17 393 | 15 000 | 16 000 |
| Vann og avløp | | 583 028 | 863 027 | 890 000 | 613 000 |
| Avskrivninger | 8 | 116 704 | 27 238 | 110 000 | 110 400 |
| Energi/fyring | 9 | 1 053 005 | 1 342 610 | 1 704 105 | 1 370 000 |
| Kabel-TV/internett | | 648 341 | 617 063 | 680 000 | 707 000 |
| Kostnader Velforeningen | | 535 040 | 364 800 | 560 000 | 535 000 |
| Vedlikehold | 10 | 647 214 | 678 368 | 638 000 | 842 000 |
| Vaktmestertjenester | 11 | 86 281 | 0 | 198 000 | 140 000 |
| Renhold | 12 | 141 928 | 0 | 143 000 | 160 000 |
| Andre driftskostnader | 13 | 197 995 | 421 191 | 248 000 | 165 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **4 645 877** | **4 980 620** | **5 883 105** | **5 349 400** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **814 301** | **283 858** | **86 895** | **87 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKT/-KOSTNAD** | | | | | |
| Finansinntekter | 14 | 143 193 | 111 141 | 70 000 | 80 000 |
| Finanskostnader | | 2 | 162 | 0 | 0 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **-143 192** | **-110 978** | **-70 000** | **-80 000** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **957 493** | **394 836** | **156 895** | **167 700** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | 17 | 957 493 | 394 836 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **957 493** | **394 836** | | |

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

# Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Installasjon av Ecoguard | **8** | 805 195 | 0 |
| Møbler og sykkelstativ | **8** | 138 627 | 165 865 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **943 821** | **165 865** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | **15** | 203 340 | 45 583 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **16** | 440 841 | 119 813 |
| Bankinnskudd | | 3 538 721 | 3 330 704 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **4 182 901** | **3 496 101** |
| **SUM EIENDELER** | | **5 126 723** | **3 661 965** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| Annen egenkapital | **17** | 4 030 553 | 3 073 060 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **4 030 553** | **3 073 060** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 29 235 | 519 852 |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 0 | 69 053 |
| Annen påløpt kostnad | | 172 274 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | **18** | 894 661 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **1 096 170** | **588 905** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **5 126 723** | **3 661 965** |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### FORDRINGER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

## NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | 2024 |
|---|---|
| Innkrevde felleskostnader | 3 587 952 |
| Kabel-TV/Internett | 685 600 |
| Fjernvarme (Ecoguard) | 692 500 |
| Ecoguard, varmt vann | 221 944 |
| Ecoguard, kaldt vann | 265 461 |
| Flyttegebyr | 438 |
| Ecoguard, Måleranlegg + energiservice | 6 168 |
| **Sum innkrevde felleskostnader** | **5 460 063** |

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

## NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

| | |
|---|---|
| Annen inntekt (gebyrer) | 115 |
| **Sum annen driftsrelatert inntekt** | **115** |

## NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

## NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

## NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|---|---|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024 | 6 976 |
| Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024 | 132 813 |
| **Sum forretningsførsel** | **139 789** |

## NOTE 7 - REVISJON

Revisjonshonorar - rest for revisjon 2023.

## NOTE 8 - AVSKRIVNINGER

| | |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr 01.01 | 224 487 |
| Årets tilgang | 894 661 |
| Årets avgang | 0 |
| Anskaffelseskost pr 31.12 | 1 119 148 |
| Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12 | -58 622 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12 | 0 |
| Bokført verdi pr. 01.01 | 138 627 |
| Årets avskrivning | -116 704 |
| **Bokført verdi pr. 31.12** | **943 821** |

## NOTE 9 - ENERGI/FYRING

| | |
|---|---|
| Strøm i fellesområder | 137 168 |
| Kostnader Ecoguard | 50 802 |
| Fjernvarme | 865 034 |
| **Sum energi/fyring** | **1 053 005** |

## NOTE 10 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold bygninger | 98 532 |
| Vedlikehold VVS | 113 400 |
| Vedlikehold lekeplasser/uteområde | 4 180 |
| Drift/vedlikehold heis | 231 147 |
| Vedlikehold brannsikring | 52 792 |
| Drift og vedlikehold ventilasjon | 147 162 |
| **Sum vedlikehold** | **647 214** |

## NOTE 11 - VAKTMESTERTJENESTER

| | |
|---|---|
| Vaktmestertjenester | 86 281 |
| **Sum vaktmestertjenester** | **86 281** |

Vaktmestertjenester - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

## NOTE 12 - RENHOLD

| | |
|---|---|
| Renhold | 141 928 |
| **Sum renhold** | **141 928** |

Renhold - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

## NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Lokalleie | 2 550 |
| Sommervedlikehold | 60 902 |
| Egenandeler forsikring | 20 000 |
| Kostnader dugnad | 17 187 |
| Konsulenthonorar | 28 725 |
| Annen kontorkostnad | 3 310 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 4 961 |
| Velferdskostnader | 9 625 |
| Annen kostnad | 734 |
| Avsetning tap på kundefordringer | 50 000 |
| **Sum andre driftskostnader** | **197 995** |

## NOTE 14 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Bankrenter | 142 586 |
| Annen renteinntekt | 607 |
| **Sum finansinntekter** | **143 193** |

## NOTE 15 - KUNDEFORDRINGER

| | |
|---|---|
| Kundefordringer | 177 079 |
| Avsetning tap på kundefordringer | -50 000 |
| Tilbakebetaling fra Bane Nor | 76 260 |
| **Sum kundefordringer** | **203 340** |

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett.

## NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Forskuddsbetaling til leverandører - tilgodebeløp hos Tryg forsikring | 132 418 |
| Forskuddsbetalt kabel-TV/internett | 169 506 |
| Andre forskuddsbetalte kostnader | 138 917 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **440 841** |

| **Andre forskuddsbetalte kostnader** | |
|---|---|
| Forsikring | 87 791 |
| Forretningsførsel | 46 507 |
| Brannalarm | 4 620 |
| **Sum andre forskuddsbetalte kostnader** | **138 917** |

## NOTE 17 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 3 073 060 |
| Overført til/fra egenkapital | 957 493 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **4 030 553** |

## NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---|
| Avsetning Ecoguard kostnader | 894 661 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **894 661** |

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 6MC25-EIDAC-EEQCW-2XHKM-0CSO3-NUKI3

# FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

## Registrering av eiers informasjon

**Eiers navn** _____

**Signatur** _____

***Medeiers navn** _____

**Seksjon/Andel/Aksjenr.** _____ ****Leilighetsnr.** _____

**Epost** _____

**Dato** _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

## Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

**Fornavn** _____

**Etternavn** _____

**Epost** _____

**Telefon.** _____

**Møtedato** _____

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 13. mai 2025 kl 1800

## Konstituering

**Valg av møteleder**

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

**Valg av protokollfører og protokollvitne**

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Dag Mørk valgt

**Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

16 seksjonseiere var representert

**Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent. Vedlikeholdsplanen skulle fulgt med innkallingen, men ettersendes sammen med protokollen.

## 1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

## 2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 957.493,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 220.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

## 4. Valg av styremedlemmer

**Etter valget har styret følgende sammensetting:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Bjørn Mundgjel | På valg: 2027 |
| Styremedlem: | John Are Iversen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Vegar Simensen | På valg: 2026 |
| Styremedlem: | Guri Kveseth | På valg: 2027 |

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.20.

Oslo 13.5.2025

**Møteleder:** Erling Wrangell

**Protokollvitne:** Dag Mørk



p

# V E D T E K T E R

**for**

Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie, org. nr. <922 832 994>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med sammenslåing av sameiene Hans Nordahlsgate 32-34 Boligsameie og Hans Nordahlsgate 36-38 Boligsameie.

.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 8.11.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om reseksjonering etter sammenslåingen, tinglyst 14.04.2023.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2018, for gnr 79 bnr 138 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger, og opprinnelig tinglyst seksjoneringsbegjæring av 08.11.2018 for gnr. 79, bnr. 137, med situasjonsplan og plantegninger (vedlegg 2) Sameiene ble sammenføyd ved tinglysing..... , vedlegg 3

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 128 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 137 i Oslo kommune.

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

- bod,
- private uteareal

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

### 1-3 Sameiebrøk

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

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

### 1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområdet som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i eget utomhussameie A6. Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold



BESKYTTET

av de nevnte fellesarealer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

**1-5 Grefsen Stasjon Velforening**
Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold, skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen stasjon har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
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 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

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

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

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

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

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



BESKYTTET

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret evt. 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 evt årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det samme gjelder for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

## 4. 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, 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



BESKYTTET

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5-1 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.



BESKYTTET

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

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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring
b) kommunale avgifter
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i Utomhussameiet og Velforeningen

**Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon**
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

**Følgende kostnader fordeles etter forbruk**
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og fordeles etter sameiebrøken med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

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

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



BESKYTTET

**6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

## 7 Mislighold

**7-1 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

**7-2 Pålegg om salg av seksjonen**
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

**7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

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

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

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



BESKYTTET

(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.

**8-2 Styremøter**
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

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

**8-4 Styrets beslutningsmyndighet**
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

**8-5 Inhabilitet**
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

**8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, samt rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.



BESKYTTET

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

## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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



BESKYTTET

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

**9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

**9-6 Møteledelse og protokoll**
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

**9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter



BESKYTTET

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) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
i) endring av vedtektene

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

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

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

**9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

**9-11 Inhabilitet**
Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



BESKYTTET

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

### 10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven



BESKYTTET

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

**11-2 Endringer i vedtektene**
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

**11-3 Generelle plikter**
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



BESKYTTET

**Ordensreglement for Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie**

Vedtatt på årsmøte 30.05.2023

**Formål og omfang**
Det vises til sameiets vedtekter.
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

**Aktiviteter og støynivå**
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 23.00, varsles naboene i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging ol. varsles naboene, og det kan tillates i følgende tidsrom:

Hverdager 07.00 - 19.00
Lørdager 10.00 - 18.00
Banking, boring, saging hamring ol. må ikke foregå på søn- og helligdager

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

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

Ved grilling må det bare brukes gassgrill eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Engangsgrill/ kullgrill er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak på egen balkong/terrasse eller på bygningens konstruksjon for øvrig.
Eventuelle ønskede tiltak utvendig må søkes og avtales skriftlig med styret og evt. bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestilt.

**Fellesarealer**
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fritt for private gjenstander av hensyn til renhold og brannsikkerhet.
Det er tillatt med dørmatter. Evt utsmykning av vegger, må avtales med styret.

Hoveddørene skal aldri forlates før de er gått i lås. Det påligger enhver å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger.
Alle plikter å påse at porttelefon og postkasser er utstyrt med riktig navn. Oppdateringer meddeles styret. Postkassene skal utvise likhet.
Ved anrop fra porttelefon, skal man bare åpne for de man har til hensikt å slippe inn i egen bolig.
Nøkler som mistes skal straks meddeles styret.

**Boder og bodområdet**
Dørene til bodområdet skal holdes låst. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene, og det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige - eller andre eksplosjonsfarlige væsker i bodene og heller ikke noe som kan tiltrekke seg skadedyr.

**Brannvern**
Iht. forskrift om brannforebyggende tiltak, skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lov og forskrifter om forebygging av brann.
Heisen kan ikke brukes dersom brannalarmen går.
Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må det straks meldes til styret.
Ved salg av boligen, skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

**Avfallshåndtering**
Søppelbrønnene er bare beregnet på husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det samme gjelder for glass, metall og evt. farlige gjenstander/stoffer.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det tiltrekker seg skadedyr og bidrar til forsøpling.
Større gjenstander/ting, byggeavfall og el-avfall må kjøres direkte til Oslo kommunes miljøstasjoner.
Det er den enkelte beboers ansvar å holde områdene rundt søppelbrønnene ryddige.

**Dyrehold**
Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Følgende bestemmelser gjelder:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelser som gjelder i denne forbindelse.
Hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameiets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, eksempelvis, allergi og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis det ikke oppnås minnelig ordning med klageren. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

**Endring av husordensreglene**
Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

SOLIBO
*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

# Ordinært årsmøte

## GREFSEN STASJON P 7 GARASJESAMEIE

## Avstemming MICROSOFT FORMS



# INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

## DIGITALT MØTE

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

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

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

Til eiere i GREFSEN STASJON P 7 GARASJESAMEIE

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **16. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:
LENKE TIL STEMMESKJEMA

## TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### 1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

### 2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 35.000,-

Styremedlemmene ble alle valgt for 2 år i 2024 og ingen er på valg i år.

Oslo 4. juni
Styret

# Årsregnskap 2024

for

## Grefsen Stasjon P7 Garasjesameie

Orgnr: 921 344 724

---

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **DISPONIBLE MIDLER PR 1.1** | **216 508** | **251 071** |
| | | |
| **ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | | |
| Årets resultat | -3 483 | -34 563 |
| **ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER** | **-3 483** | **-34 563** |
| | | |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **213 025** | **216 508** |
| | | |
| **SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE** | | |
| Omløpsmidler | 232 185 | 372 269 |
| Kortsiktig gjeld | 19 160 | 155 762 |
| **DISPONIBLE MIDLER PR 31.12** | **213 025** | **216 508** |

# Resultatregnskap 2024

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | | 255 225 | 249 000 | 0 | 0 |
| Annen driftsrelatert inntekt | | 0 | 196 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **255 225** | **249 196** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER** | | | | | |
| Personalkostnader | **2** | 4 935 | 3 525 | 0 | 0 |
| Styrehonorar | **3** | 35 000 | 25 000 | 0 | 0 |
| Forsikring | | 58 767 | 50 807 | 0 | 0 |
| Forretningsførsel | **4** | 59 615 | 45 248 | 0 | 0 |
| Energi/fyring | | 53 391 | 80 487 | 0 | 0 |
| Vedlikehold | **5** | 44 691 | 58 775 | 0 | 0 |
| Andre driftskostnader | **6** | 3 437 | 21 818 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **259 835** | **285 660** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **-4 610** | **-36 464** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| Finansinntekter | **7** | 1 127 | 1 901 | 0 | 0 |
| **RESULTAT FINANSPOSTER** | | **-1 127** | **-1 901** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **Resultat** | | **-3 483** | **-34 563** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **DISPONERING** | | | | | |
| Overført til/fra egenkapital | **11** | -3 483 | -34 563 | | |
| **SUM DISPONERING** | | **-3 483** | **-34 563** | | |

# Balanse 2024

| | Note | Balanse 2024 | Balanse 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | **8** | -14 015 | 0 |
| Opptjent, ikke fakturert driftsinntekt | | 22 825 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | **9** | 23 366 | 8 602 |
| Andre kortsiktige fordringer | **10** | 119 285 | -8 535 |
| Bankinnskudd | | 80 724 | 372 202 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **232 185** | **372 269** |
| **SUM EIENDELER** | | **232 185** | **372 269** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Annen egenkapital | **11** | 213 025 | 216 508 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **213 025** | **216 508** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 14 387 | 21 237 |
| Annen påløpt kostnad | | 4 773 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 134 525 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **19 160** | **155 762** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **232 185** | **372 269** |

# Noter

## NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

### FORDRINGER

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

### INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

### SKATTETREKK

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

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

## NOTE 2 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 4 935.

## NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 35 000.

## NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

| | |
|---|---|
| Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024 | 3 900 |
| Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024 | 55 715 |
| **Sum forretningsførsel** | **59 615** |

## NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

| | |
|---|---|
| Vedlikehold brannsikring | 20 828 |
| Vedlikehold parkering/garasje | 23 863 |
| **Sum vedlikehold** | **44 691** |

## NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|---|---|
| Konsulenthonorar | 728 |
| Bank- og andre transaksjonskostnader | 2 155 |
| Annen kostnad | 554 |
| **Sum andre driftskostnader** | **3 437** |

## NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---|
| Bankrenter | 1 127 |
| **Sum finansinntekter** | **1 127** |

## NOTE 8 - KUNDEFORDRINGER

| | |
|---|---|
| Kundefordringer | -14 015 |
| **Sum kundefordringer** | **-14 015** |

Reskontro - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett.

## NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

| | |
|---|---|
| Andre forskuddsbetalte kostnader ( forsikring, forretningsførsel) | 23 366 |
| **Sum forskuddsbetalte kostnader** | **23 366** |

## NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---|
| Avregning ladeanlegg 2023 | -106 000 |
| Avregning ladeanlegg 2024 | 225 250 |
| **Sum andre kortsiktige fordringer** | **119 250** |

## NOTE 11 - ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital 1.1 | 216 508 |
| Overført til/fra egenkapital | -3 483 |
| **Opptjent egenkapital 31.12** | **213 025** |

**Grefsen Stasjon P7 Garasjesameie**

**Styrets årsrapport 2024**

Styret har bestått av:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Thomas Alme |
| Styremedlem: | Christian Venge |
| Styremedlem: | Martin Fagerås. |

Det har ikke vært store vedlikeholdsprosjekter i løpet av året, og styrets arbeid har bestått i normal drift. Større driftsoppgaver skjer i samarbeid med P6 og P8 og samarbeidet mellom garasjesameiene er godt.

Styret har få faste møter i løpet av året, men samarbeider kontinuerlig elektronisk når saker dukker opp, både internt i P7-styret og på tvers av styrene i kjelleren vår.

Det har vært utredet om sameiene i kjelleren bør slås sammen. Den foreløpige konklusjonen er at å slå sammen sameiene vil være kostbart og at det meste av besparelse allerede er hentet inn ved at sameiene samarbeider godt. Det er ikke stemning i de andre sameiene for å gå videre med en slik prosess og det jobbes derfor ikke aktivt med dette fra styrets side nå. Vi er klare til å ta saken opp igjen, om forutsetningene forandrer seg.

I desember skiftet sameiet forretningsfører til Solibo. Skiftet har stort sett gått knirkefritt og styret er så langt fornøyd med tjenestene fra Solibo.

Felleskostnaden ble økt til 275kr / mnd i siste del av 2024 og det er styrets oppfatning at dette vil være tilstrekkelig for forsvarlig drift i 2025 med nøktern pengebruk

# PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P7 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

## 1. Konstituering

**Valg av møteleder**

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

**Valg av protokollfører og protokollvitne**

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Tomas Nordheim Alme valgt

**Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer**

16 plasser avgav stemmer

**Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet**

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

## 2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et underskudd på kr 3.483,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

## 4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 35.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 16.6.2025

**Møteleder:**

Erling Wrangell

**Protokollvitne:**

Tomas Nordheim Alme

# Deltakere

**SOLIBO AS** 920 800 572 Norge

*Signert med Norsk BankID*

*27-06-2025 09:49:49 UTC*

**Undertegner**

Dato

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

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

**TOMAS NORDHEIM ALME** Norge

*Signert med Norsk BankID*

*09-07-2025 07:39:00 UTC*

**Undertegner**

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Tomas Nordheim Alme
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-998428

Tomas Nordheim Alme
tomas.alme@hotmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.35.18

# VEDTEKTER

# FOR

# GREFSEN STASJON P 7 GARASJESAMEIE

Gnr. 79, bnr. 139 snr. 1 og 2 i Oslo kommune

## § 1

## Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 7 Garasjesameie.

## § 2

## Hva sameiet omfatter

Eiendommen omfatter en fradelt eiendom under bakkenivå gitt gnr. 79 bnr.139 snr. 1 og 2 i Oslo kommune. Anleggseiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Eiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Sameierne i seksjonene eier en ideell andel av hver seksjon.

Garasjeeiendommen består av til sammen 83 parkeringsplasser, hvorav 55 ordinære p-plasser, 25 el-bil plasser og 3 HC-plasser. Disse er fordelt mellom to seksjoner slik:
Seksjon 1: 42 p-plasser
Seksjon 2: 41 p-plasser
Hver seksjon utgjør således et tingsrettslig sameie hvor hver plass utgjør én andel i seksjonen uavhengig av om den er ordinær p-plass, el-bilplass eller HC-plass. .

## § 3

## Formål

Formålet er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for sameierne.

## § 4

## Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

## § 5

## Rettslige disposisjoner

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

Personer med nedsatt funksjonsevne som disponerer en parkeringsplass skal ha rett til å bytte sin parkeringsplass mot en tilpasset parkeringsplass (HC-plass). Styret kan pålegge en sameier som disponerer en slik HC-plass, men selv ikke har et dokumentert behov for slik plass og bytte rett til bruk av sin parkeringsplass med en sameier som har slikt behov, jf. eierseksjonsloven § 26 annet ledd.

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

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret. Styret kan ikke nekte et slikt samtykke uten at det foreligger saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

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

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

## § 6
## Ordinært årsmøte

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

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

## § 7
## Ekstraordinært årsmøte

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

## § 8
## Årsmøtets vedtak

Ved avstemninger gis hver p-plass (hver andel) 1 stemme (uavhengig av om det er vanlig bilplass, el-bilplass eller HC-plass). Totalt kan avgis 83 stemmer.

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

## § 9

## Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

## § 10

## Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

## § 11

## Revisor

Årsmøtet kan velge revisor.

## § 12

## Ordensregler

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

## § 13

## Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14

## Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. For hver el-bilplass skal det betales et tillegg til fellesutgiftene for strøm som fastsettes av sameiets styre eventuelt kreves det inn et á kontobeløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære fellesutgifter som årlig avregnes mot faktisk forbruk i henhold til montert måler.

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

4. Sameierne (P 7) skal betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

## § 15

## Betaling av felleskostnader

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

## § 16

## Mislighold

Dersom eier p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (den ideelle andel i seksjonen med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

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

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

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av

portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

## § 17

## Ansvar utad

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

## § 18

## Forsikring

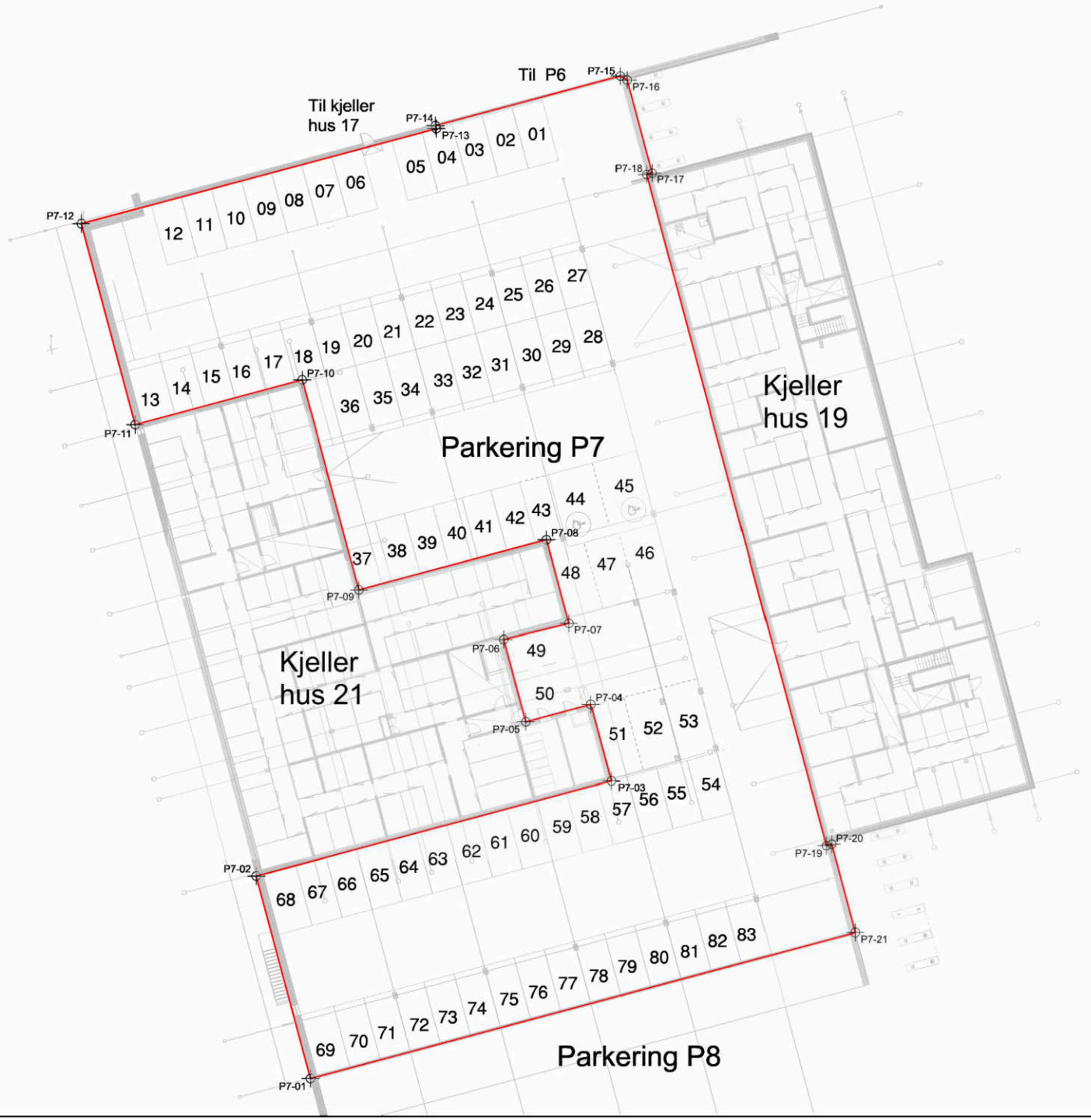
Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## § 19

## Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

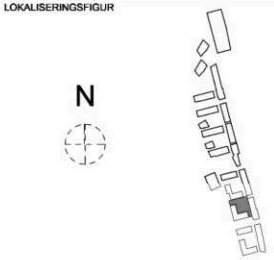
Dato: 09.04.2018




| MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:333⅓ | P.110324 | K_20_P7_0K_Fd | |

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR




PROSJEKT

# Grefsen Stasjon

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

FASE

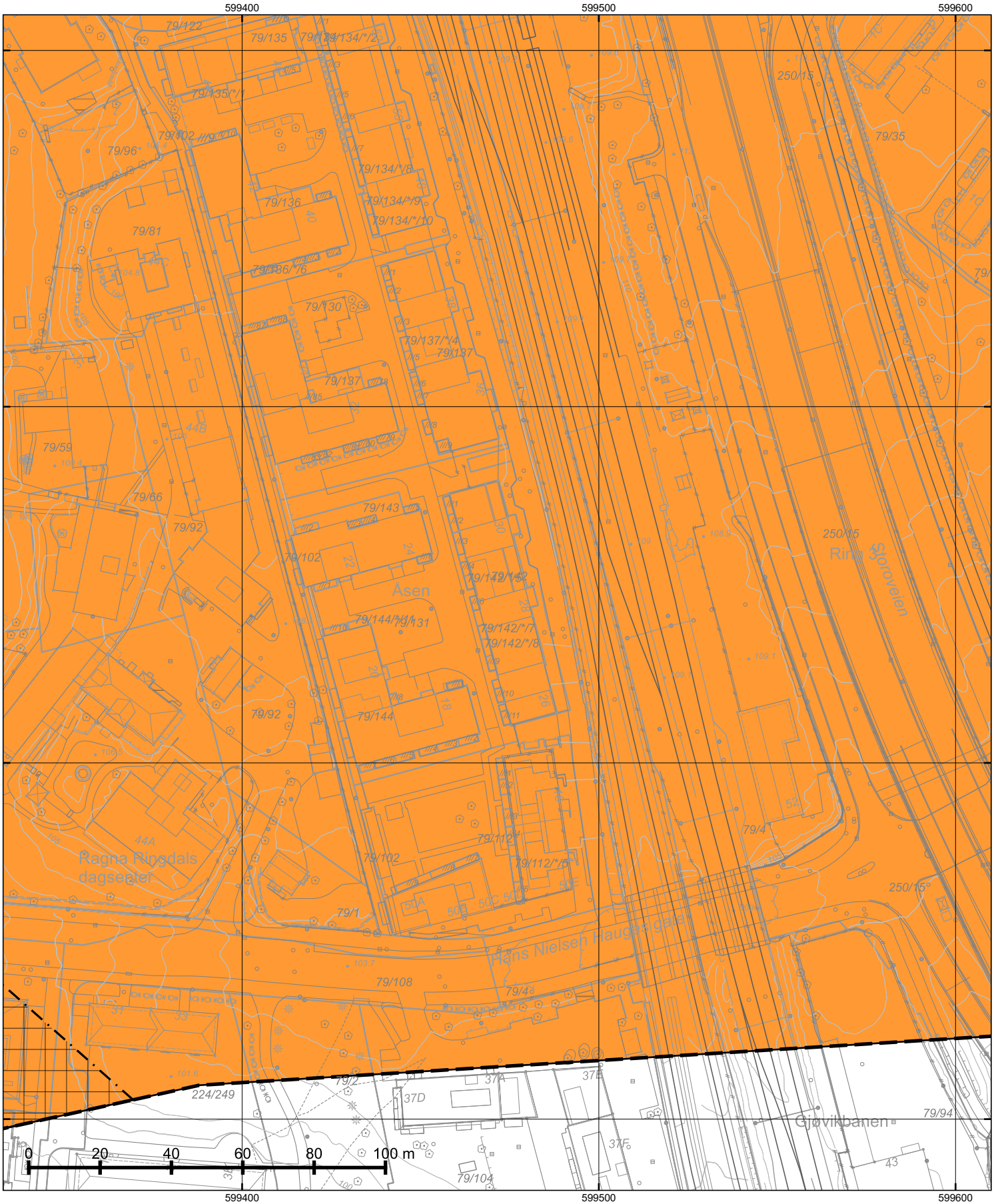
Omforming ved jordskifte

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: |
|---|---|---|---|
| 11.09.2017 | KHS | KHS | JG |

Tegning:

Grense anleggseiendom parkeringskjeller P7
Orienterende plan

| MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:333⅓ | P.110324 | K_20_P7_0K_Fd | |




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

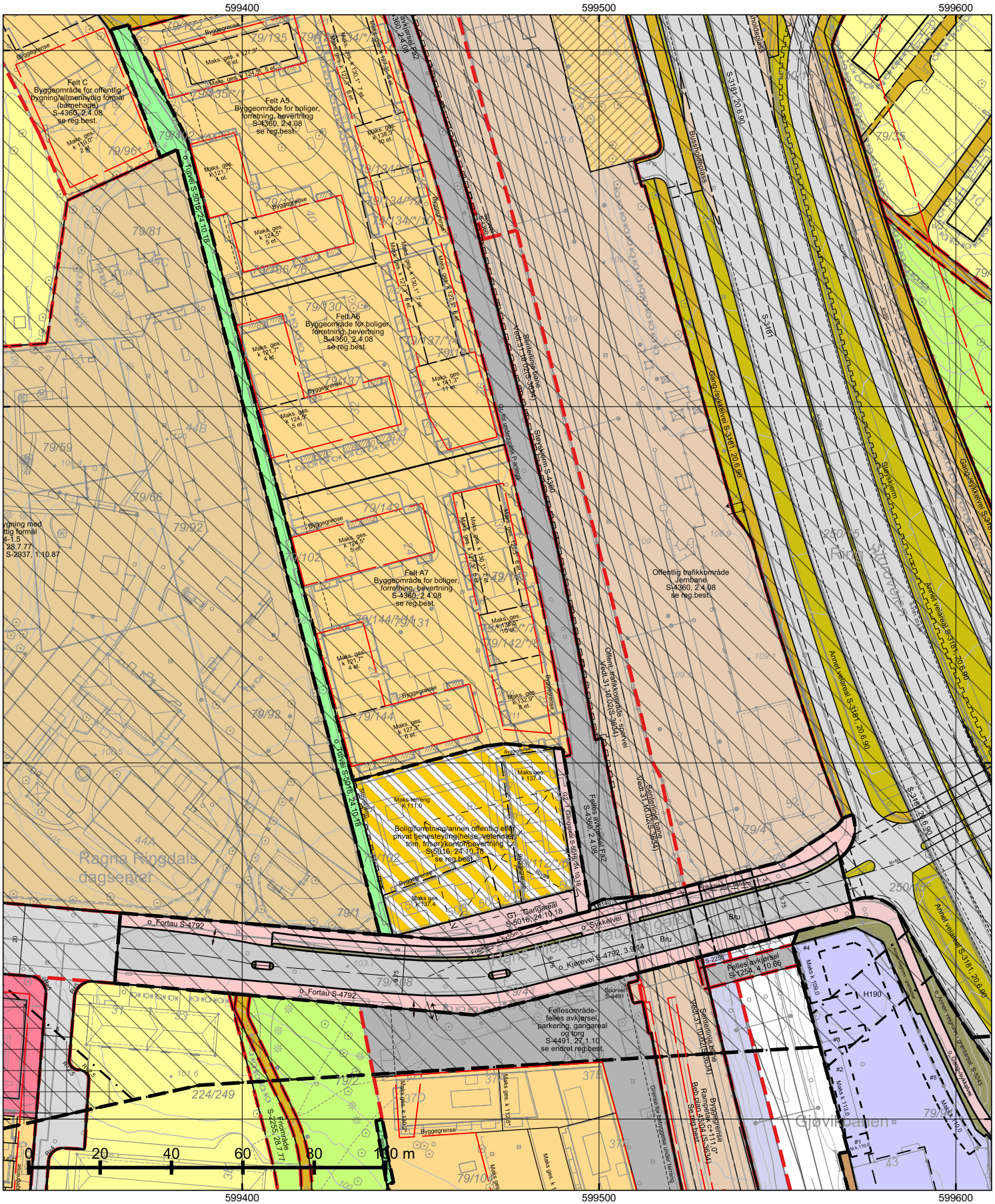
## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 151914/ 86525295
Deres ref.:
Adresse: Hans Nordahls gate 30
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/142

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


599400
599500
599600
6646200
6646100
6646000
6645900
Felt C
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A5
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A6
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Felt A7
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Offentlig trafikkområde Jernbane
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
Bolig/forretning/annen offentlig eller privat tjenesteyting(helse, veterinær, trim, frisør)/kontor/bevertning
S-5016, 24.10.18
se reg.best.
Fellesområde-felles avkjørsel parkering, gangareal og torg
S-4491, 27.1.10
se endret reg.best.
Ragna Ringdals dagsenter
Hans Nielsen Hauges gate
Gjøvikbanen
Ragnhild Lysholms gate
Bjølsrudveien
Bjølsrudplass
Trondheimsveien
Gangsykkelvei S-3161, 20.6.90
Annet vegareal S-3161, 20.6.90
Støyskjerm S-4360
Støyskjerm
Sporvei S-3161
Sporvei S-4491
Gangareal G1 S-5016, 24.10.18
Fellesområde S-4360, 2.4.08
o_Fortau S-4792
o_Sykkelvei
o_Kjørevei S-4792, 3.9.14
Fellesområde S-4360, 2.4.08
Fellesområde S-4360, 2.4.08
Fellesområde S-4360, 2.4.08




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

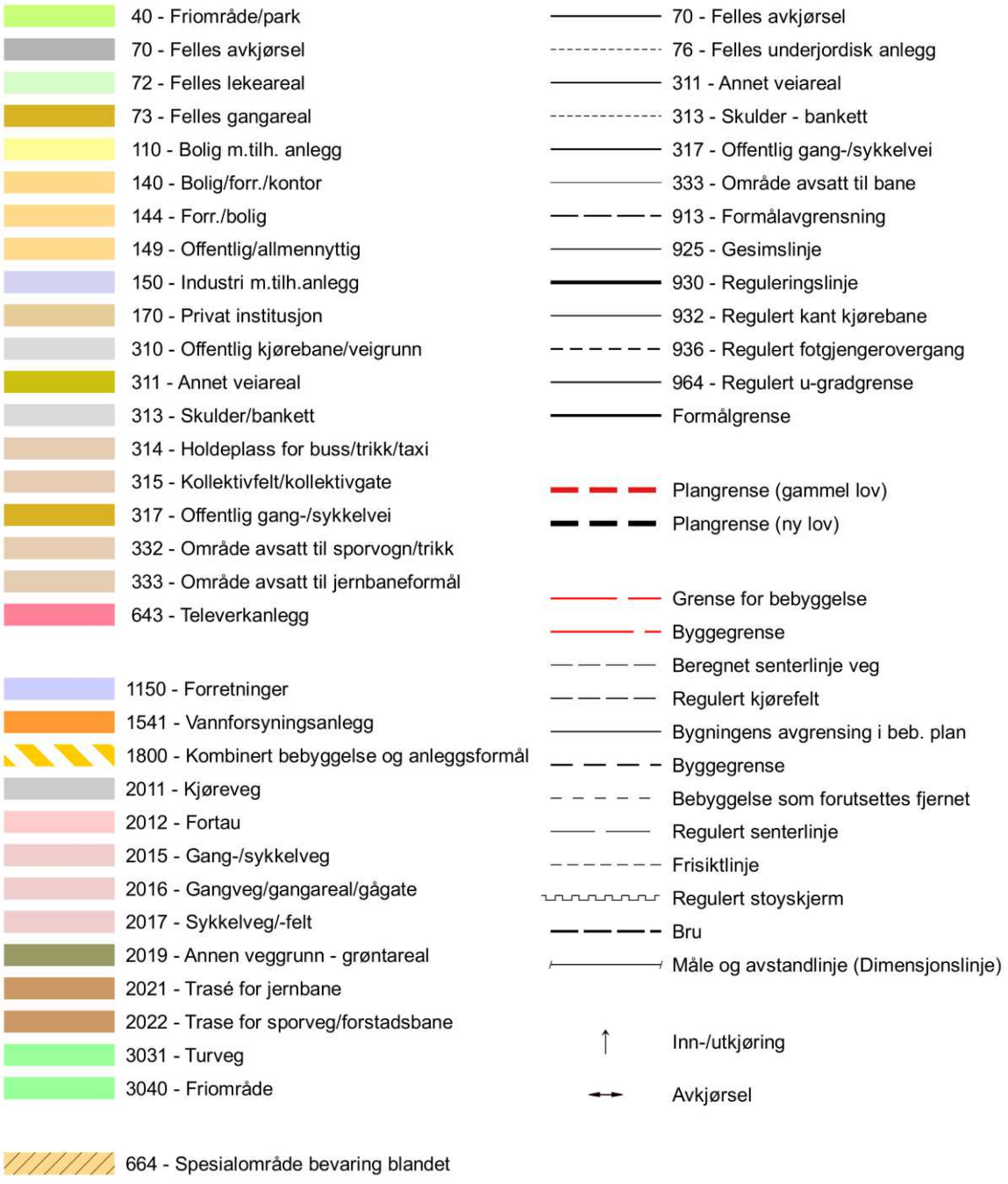
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

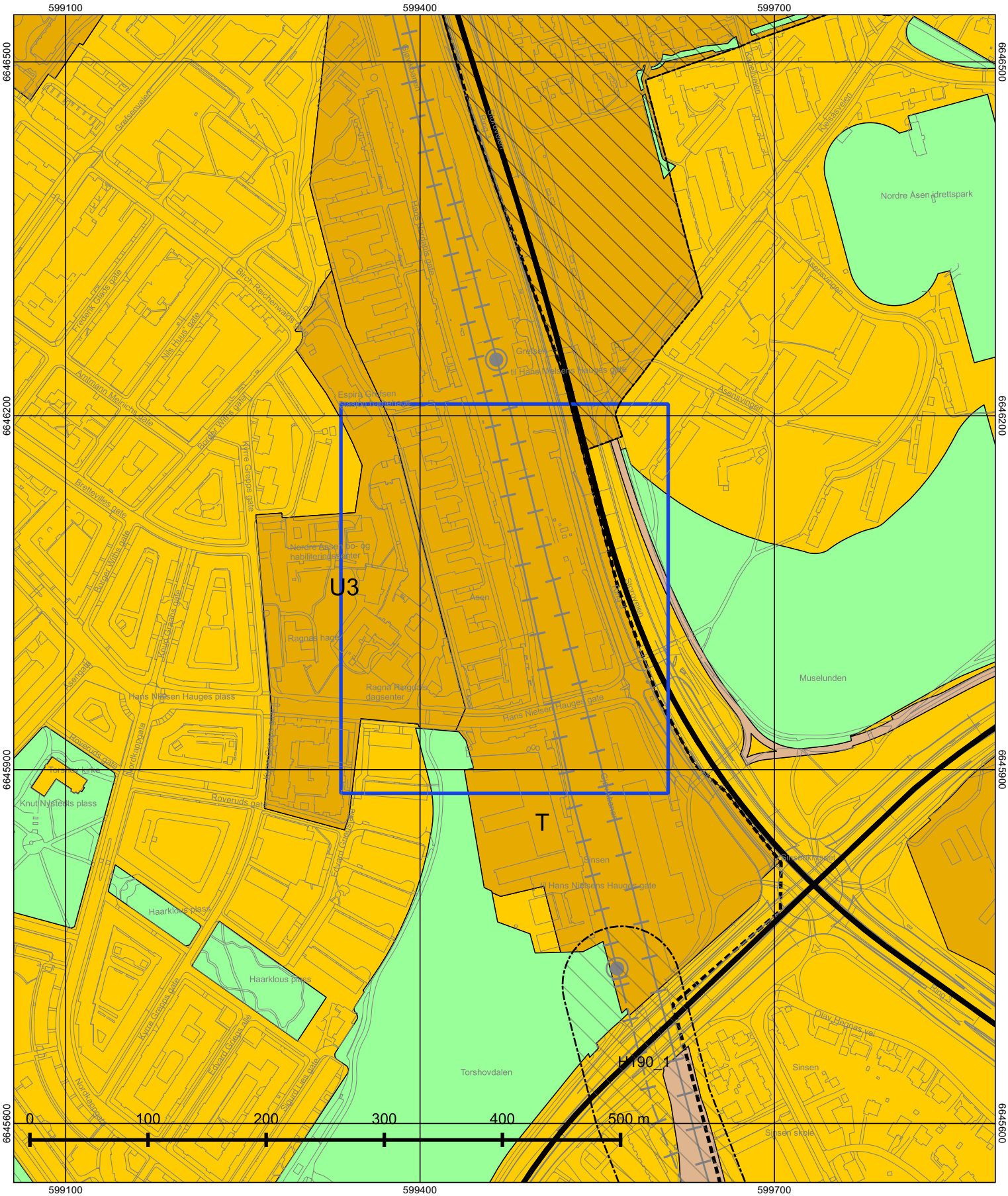
PlottID/Best.nr: 151914/ 86525295
Adresse: Hans Nordahls gate 30
Gnr/Bnr: 79/142
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 151914/86525295
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4360

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

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

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

Området reguleres til:

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

§ 3. Plankrav

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

§ 4. Utomhusplan

4.1 Utomhusplan

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

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning

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

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene

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

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

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

5.1 Tillatt bruksareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

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

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

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

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

§ 15. Fellesområder

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

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

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

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

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

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

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

§ 16. Støy og vibrasjoner

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

18.8 Felles avkjørsel Fa2

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

Felles avkjørsel Fa2 tillates ikke opparbeidet langs feltene A5, A6 eller A7 eller benyttet til kjøring ut/inn i Hans Nielsen Hauges gate før følgende vilkår fastsatt av Samferdselsetaten er oppfylt:

1. Tidligere utkjørselsport på østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsen Hauges gate 50 må stenges for kjøretøy og varelevering.
2. Det skal anlegges fortau langs østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsens Hauges gate 50.
3. Siktlinjer fra utkjøringspunkt 7 meter inn i Fa2 fra Hans Nielsen Hauges gate skal ha fri sikt i sikttrekant på 7 meter x 50 meter mot begge kjøreretninger i Hans Nielsen Hauges gate, og stigningsforhold for Fa2 skal være maksimalt 2,5 % de første 10 meter og deretter maksimalt 8,5 % de neste 12 meter.

Oslo

# S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

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

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

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

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

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

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

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

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

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

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

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

Bestemmelser til arealformål

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

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

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

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

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

2.2.1.2 Utnyttelse

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

2.2.1.3 Plassering

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

2.2.1.4 Høyder

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

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

2.2.2.1 Arealbruk

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

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

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

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

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

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

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

2.2.2.5 Utforming

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

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

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

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

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

Felt A3 (Bjølsen)

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

Felt A4 (Stubberud)

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

Felt A5 (Trosterud)

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

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

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

### 3.1 Vertikalnivå 2

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

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

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

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

#### 3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

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

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

3.1.3.1 Arealbruk

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

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

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

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

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

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

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

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

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

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

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

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

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

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

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

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

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

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

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

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

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

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

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

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

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

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

## 7 Før igangsetting (felt A1–A7)

### 7.1 Nødvendige støytiltak

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

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

### 7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

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

### 7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

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

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

### 7.4 Fortau

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

### 7.5 Gangforbindelser

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

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

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

### 8.1 Overvannsløsning

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

### 8.2 Utomhusanlegg

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

8.3 Tiltak for nærområdene

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

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

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 06.05.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201617040-20 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | GREFSEN STASJON FELT A6 HUS 19 | Eiendom: | 79/137/0/0 |
| Tiltakshaver: | GREFSEN UTVIKLING AS | Adresse: | Postboks 453, 1327 LYSAKER |
| Søker: | JM NORGE AS | Adresse: | Postboks 453, 1327 LYSAKER |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Oppføring |

# Midlertidig brukstillatelse – Grefsen Stasjon Felt A6 Hus 19

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 08.04.2019.**

**Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.**

**Ansvarlig søker har bekreftet at gjenstående arbeider av sikkerhetsmessige betydning er utført den 26.04.2019.**

## Andre forhold

Reguleringsplan S-4360 §18.1 sikrer at 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.

Det er i vedtak av 03.05.2019 i sak 201207505 gitt dispensasjon fra §18.1 for utsettelse av ferdigstillelse av gangbroen, for å ferdigstille 77 boenheter i hus 19. Med midlertidig brukstillatelse for hus 19, med 77 boenheter, blir det totalt 829 boliger.

## Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har godkjent veien teknisk, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1

## Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med kvitteringer fra avfallsmottaker
- bekreftelse fra Bymiljøetaten på at de har overtatt veianlegget, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1

## Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201617040

## Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

## Klagefristen er tre uker

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

## Følg saken på Saksinnsyn

Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

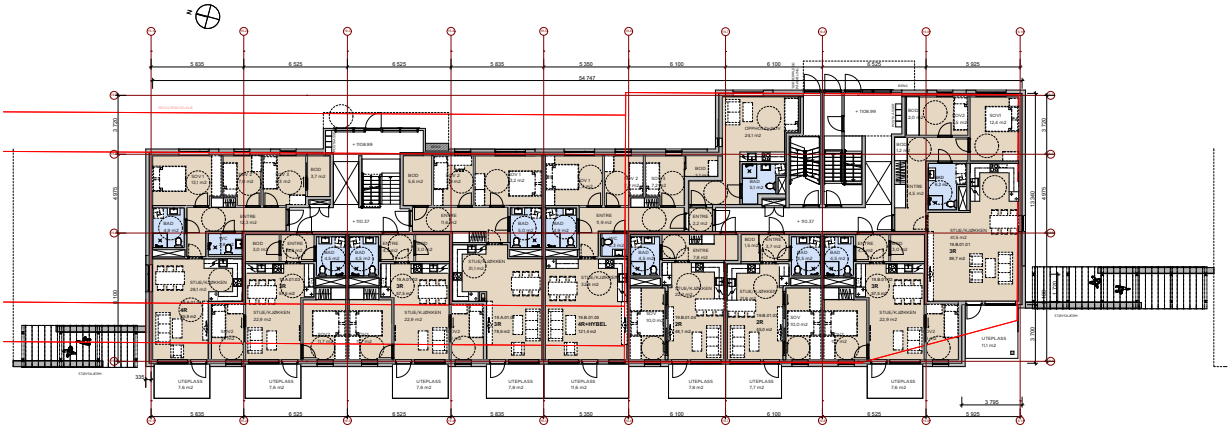
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 06.05.2019 av:

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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

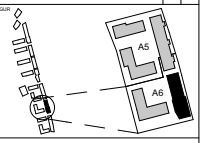
E-02



| MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 110324 | A_20_19.1_Ra | |

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|

LOKALISERINGSFIGUR




PROSJEKT

Grefsen Stasjon

BT8 GNR/BNR 79/130

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no

ROM EIENDOM

FASE: RAMMESØKNAD

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: |
|---|---|---|---|
| 10.11.2016 | KKB/SMM | SMM | JG |

HUS 19
Plan 1

| MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:200 (A3 LANG) | 110324 | A_20_19.1_Ra | |

Hans Nordet 38

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA - AVD. NORDPOLEN
GREFSENVEIEN 5C
0482 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 169-22-0121 (Guro Helle)
Vår referanse: 3026497/20097974
Bestilling: C3 2022-11-17 (5) 101

Dato
17.11.2022

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 1501761 | 200 | 5.11.2018 | SEKSJONERING |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 OSLO | 79 | 137 | 0 | 0 |

[√] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

# Melding til tinglysing

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

Rett kopi bekreftes

Løpenummer for forretning: 602434756
Vedlegg: Ja

Doknr: 1501761 Tinglyst: 05.11.2018 STATENS KARTVERK

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|
| 980374505 | BANE NOR EIENDOM AS | | Postboks 1800 Sentrum, 0048 OSLO |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 1 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 2 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 3 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 4 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 5 | 122 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 6 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 7 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 8 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 9 | 88 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 10 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 11 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 12 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 13 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 14 | 125 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 15 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 16 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 17 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 18 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 19 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
31/10-19

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 20 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 21 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 22 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 23 | 125 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 24 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 25 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 26 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 27 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 28 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 29 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 30 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 31 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 32 | 125 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 33 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 34 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 35 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 36 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 37 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 38 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 39 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 40 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 41 | 125 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 42 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 43 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 44 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 45 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 46 | 86 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 47 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 48 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 49 | 80 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 50 | 125 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 51 | 48 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 52 | 45 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |



# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 53 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 54 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 55 | 119 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 56 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 57 | 117 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 58 | 109 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 59 | 47 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 60 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 61 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 62 | 109 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 63 | 47 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 64 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 65 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 66 | 109 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 67 | 47 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 68 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 69 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 70 | 109 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 71 | 47 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 72 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 73 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 74 | 109 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 75 | 47 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 76 | 58 / 5827 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 77 | 103 / 5827 | Boligseksjon | Ja | Nei |




Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten

TEKNISK FAGAVDELING

RETT KOPI 13/9-18 AHF

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson 94878693 HOLESTØL, FREDRIK |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng | | jorgen.stenseng@ramboll.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 427 Skøyen | 0213 | Oslo | 938 71 461 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 79 | 137 | |

## 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 980 374 505 | Bane Nor Eiendom AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Rettet med samtykke fra Statens kartverk 10/8-18 AHF

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

**Seksjonsnummer**

**Seksjonens formål**
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

**Sameiebrøk (teller)**
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

**Tilleggsareal**
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

| S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 86 | BG | 13 | B | 80 | B | 25 | B | 45 | B | 37 | B | 86 | B | 49 | B | 80 | B |
| 2 | B | 58 | G | 14 | B | 125 | B | 26 | B | 58 | B | 38 | B | 58 | B | 50 | B | 125 | B |
| 3 | B | 58 | G | 15 | B | 48 | B | 27 | B | 103 | B | 39 | B | 58 | | 51 | B | 48 | B |
| 4 | B | 80 | BG | 16 | B | 45 | B | 28 | B | 86 | B | 40 | B | 80 | B | 52 | B | 45 | B |
| 5 | B | 122 | BG | 17 | B | 58 | B | 29 | B | 58 | B | 41 | B | 125 | B | 53 | B | 58 | B |
| 6 | B | 48 | BG | 18 | B | 103 | B | 30 | B | 58 | | 42 | B | 48 | B | 54 | B | 103 | B |
| 7 | B | 45 | G | 19 | B | 86 | B | 31 | B | 80 | B | 43 | B | 45 | B | 55 | B | 119 | B |
| 8 | B | 58 | BG | 20 | B | 58 | B | 32 | B | 125 | B | 44 | B | 58 | B | 56 | B | 58 | B |
| 9 | B | 88 | BG | 21 | B | 58 | | 33 | B | 48 | B | 45 | B | 103 | B | 57 | B | 117 | B |
| 10 | B | 86 | B | 22 | B | 80 | B | 34 | B | 45 | B | 46 | B | 86 | B | 58 | B | 109 | B |
| 11 | B | 58 | B | 23 | B | 125 | B | 35 | B | 58 | B | 47 | B | 58 | B | 59 | B | 47 | |
| 12 | B | 58 | | 24 | B | 48 | B | 36 | B | 103 | B | 48 | B | 58 | | 60 | B | 58 | B |
| Sum tellere: | | 5824 5827 | | | | Nevner = | | 5824 5827 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/7-18 | Jørgen Stenseng |

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.




## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

## 7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/8-18 | Jørgen Stensrud |

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 27/6 18 | | PETTER ELKÆR for Bane NOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505 iht fullmakt |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

STATENS KARTVERK

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 79 | 137 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 17.8.18 | | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/7-18 | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

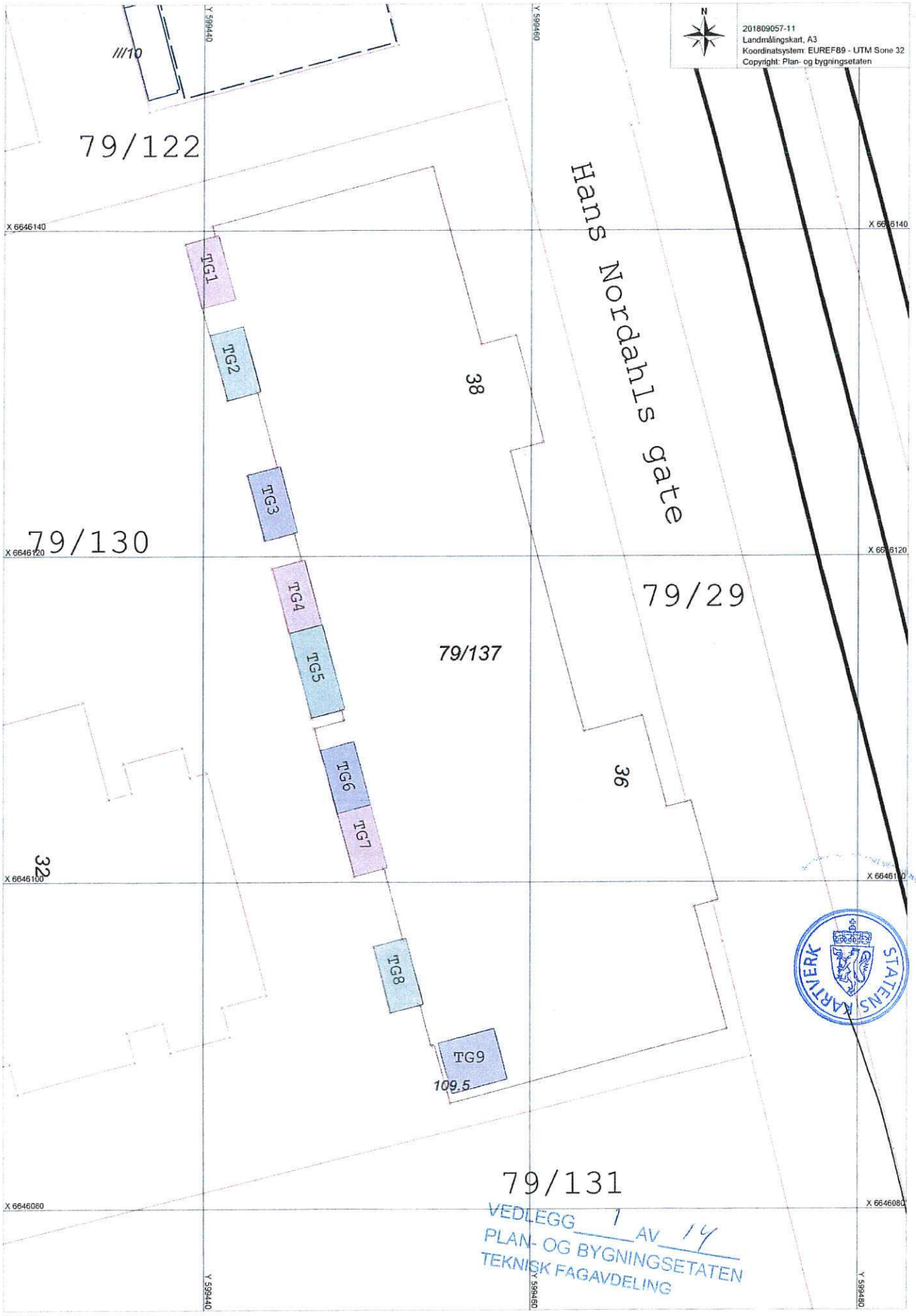
Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|

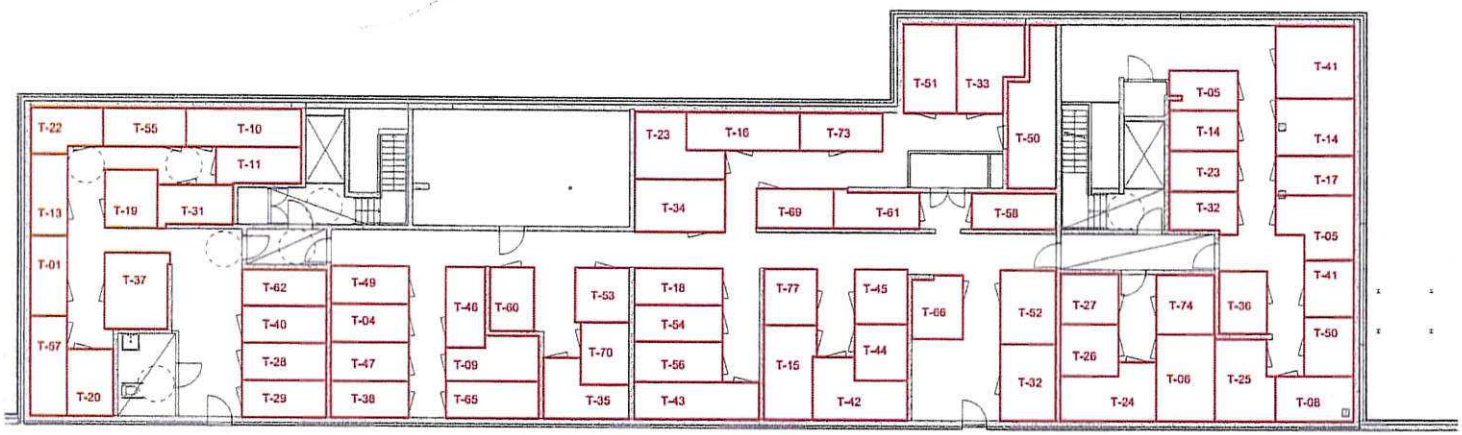
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 103 | B | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | B | 109 | B | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | B | 47 | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | B | 58 | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | B | 103 | B | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | B | 109 | B | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | B | 47 | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | B | 58 | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | B | 103 | B | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | B | 109 | B | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | B | 47 | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | B | 58 | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | B | 103 | B | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | B | 109 | B | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | B | 47 | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | B | 58 | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | B | 103 | B | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| | Sum tellere: | 5824 | 5827 | | | | | Nevner = | | 5824 | 5827 | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 23/7-18 | |






VEDLEGG 1 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



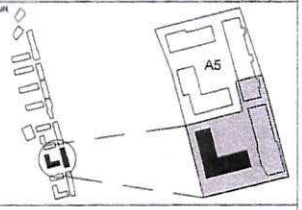

STATENS KARTVERK

VEDLEGG 2 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| MÅLESTOKK | PROSJEKT NR. | TEGNINGS NR. | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 110325 | A20_19_U_SE | A |

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| A | 150618 | Omfang seksjonering, Gnr/Bnr | SMM | SMM |

LOKALISERINGSFIGUR




PROSJEKT
Grefsen Stasjon
BT8 GNR/BNR 79/137

BANE NOR Eiendom

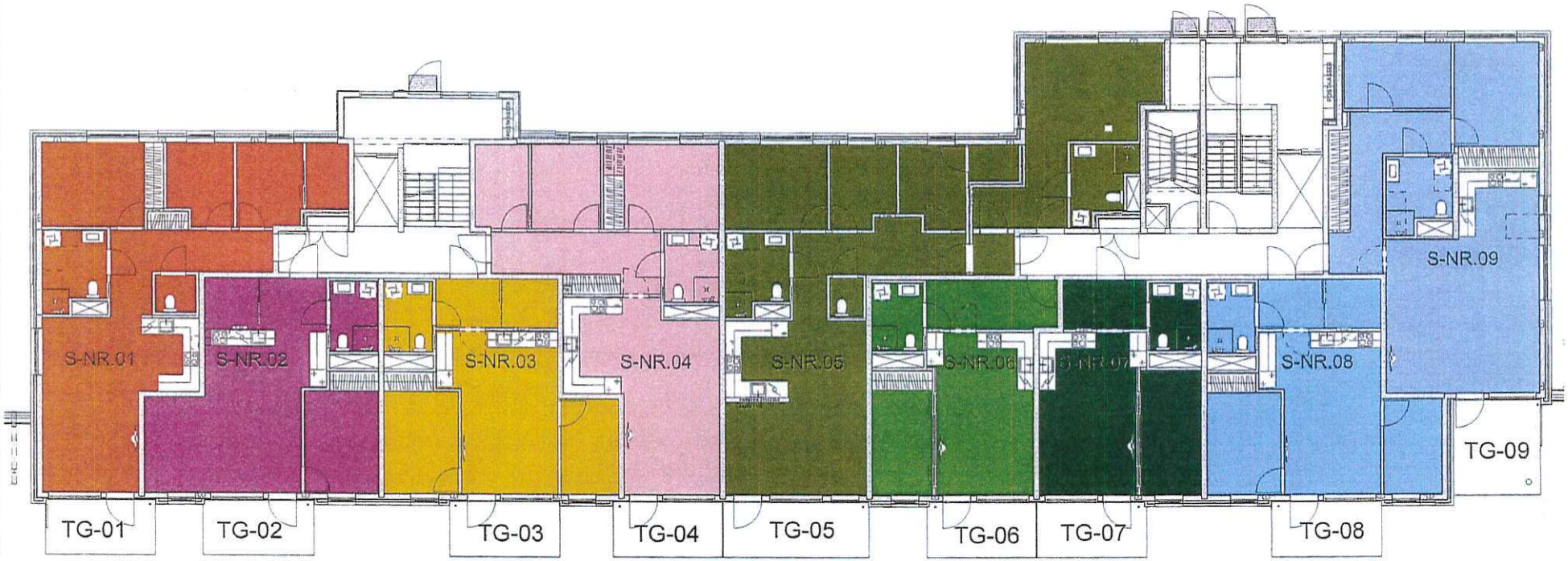
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no

FASE SEKSJONERING

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: |
|---|---|---|---|
| 13.06.18 | JV | SMM | JG |

Seksjonering U1

| MÅLESTOKK | PROSJEKT NR. | TEGNINGS NR. | REVISJON |
|---|---|---|---|
| 1:200 | 110325 | A20_19_U_SE | A |




VEDLEGG AV PLAN- OG BYGNINGSETATEN TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/137

STATENS KARTVERK

BANE NOR Eiendom

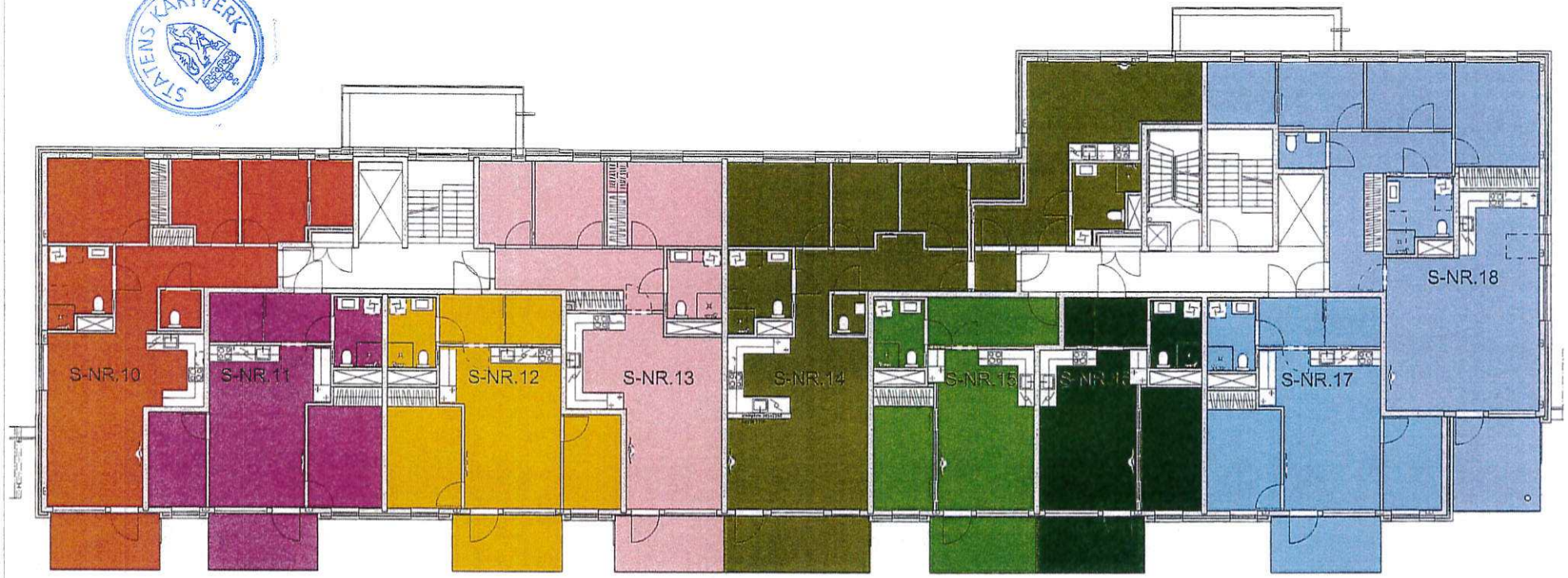
4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 1

| FASE | | REVISJON | | |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet |

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_1_Se | |




STATENS KARTVERK

VEDLEGG
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0561 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

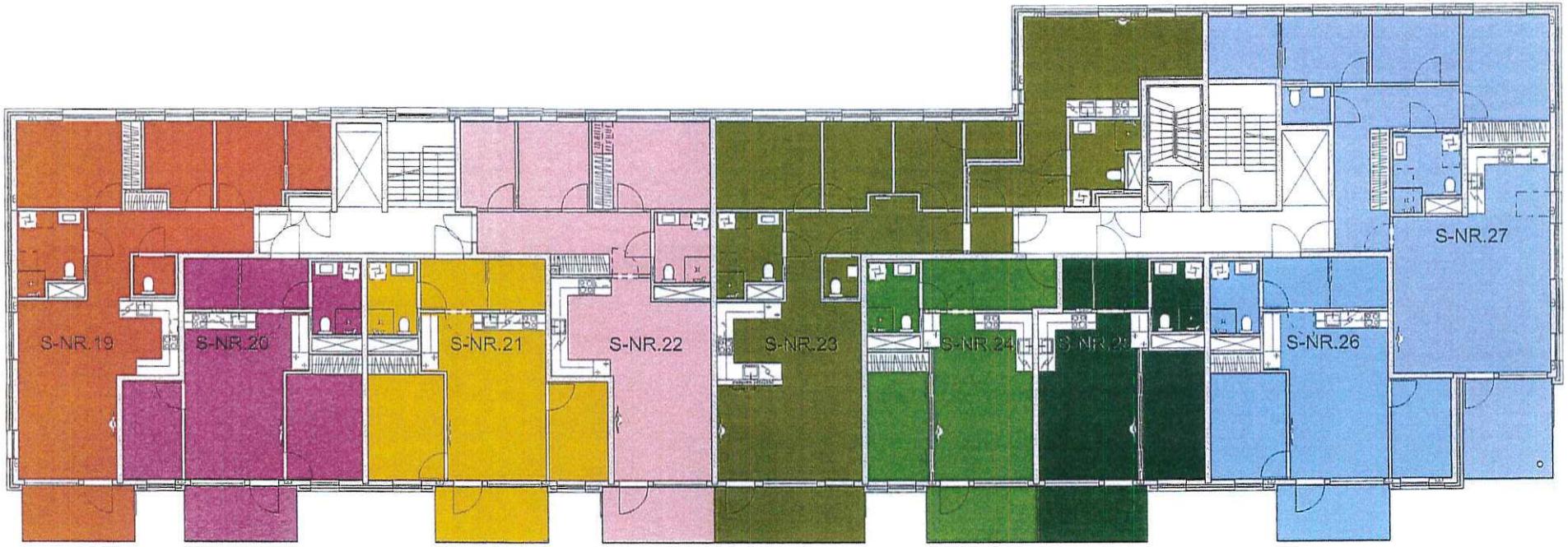
## Plan 2

FASE: Seksjonering

REVISJON:

Seksjonene fargelagt i sin helhet

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_2_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

VEDLEGG TIL
PLAN- OG BYGNINGSTATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

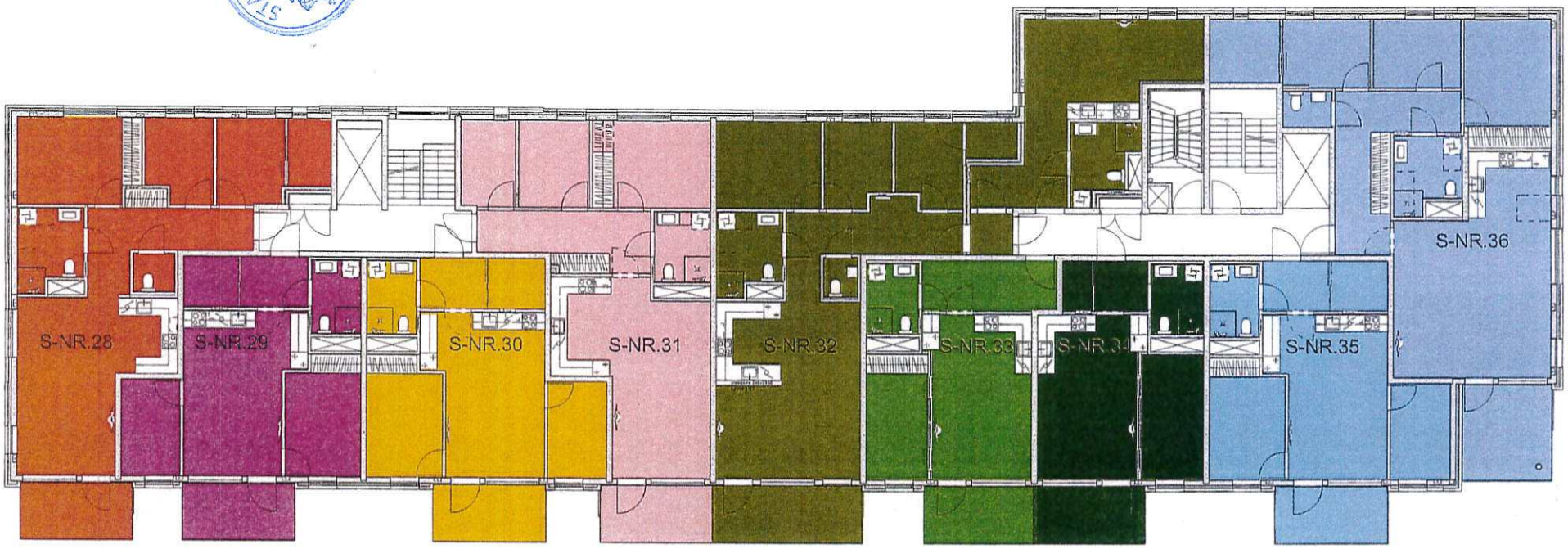
## Plan 3

FASE Seksjonering

REVISJON

Seksjonene fargelagt i sin helhet

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_3_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

VEDLEGG NV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0461 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

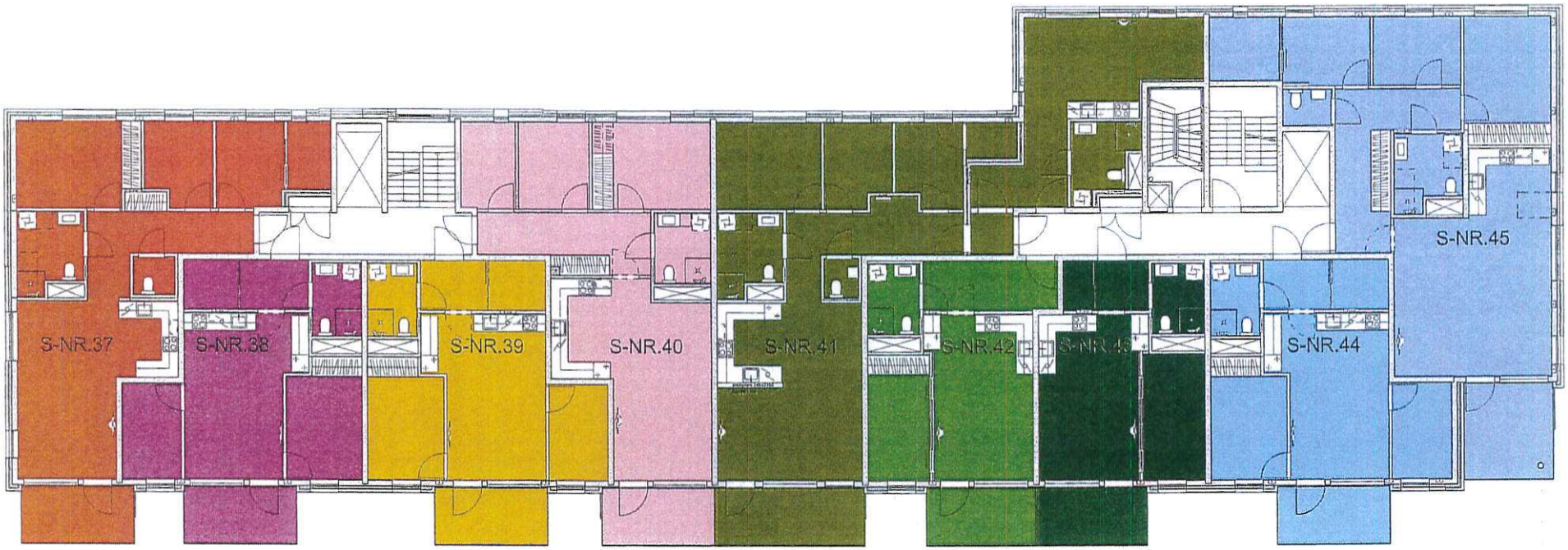
4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 4

| FASE | | REVISJON | | |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet |

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_4_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

VEDLEGG 7 A
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer/ Bruksnummer:
79 / 137

STATENS KARTVERK

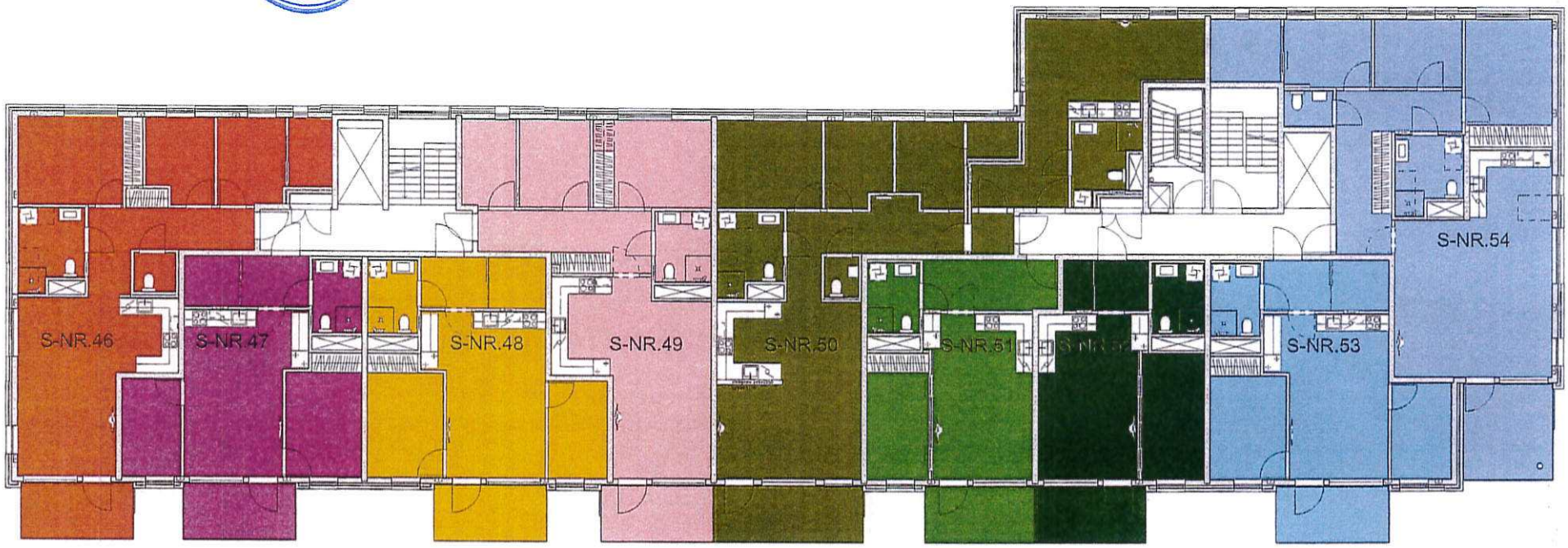
BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 5

| FASE | | | | REVISJON | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet | |
| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_5_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

VEDLEGG V
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
048 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

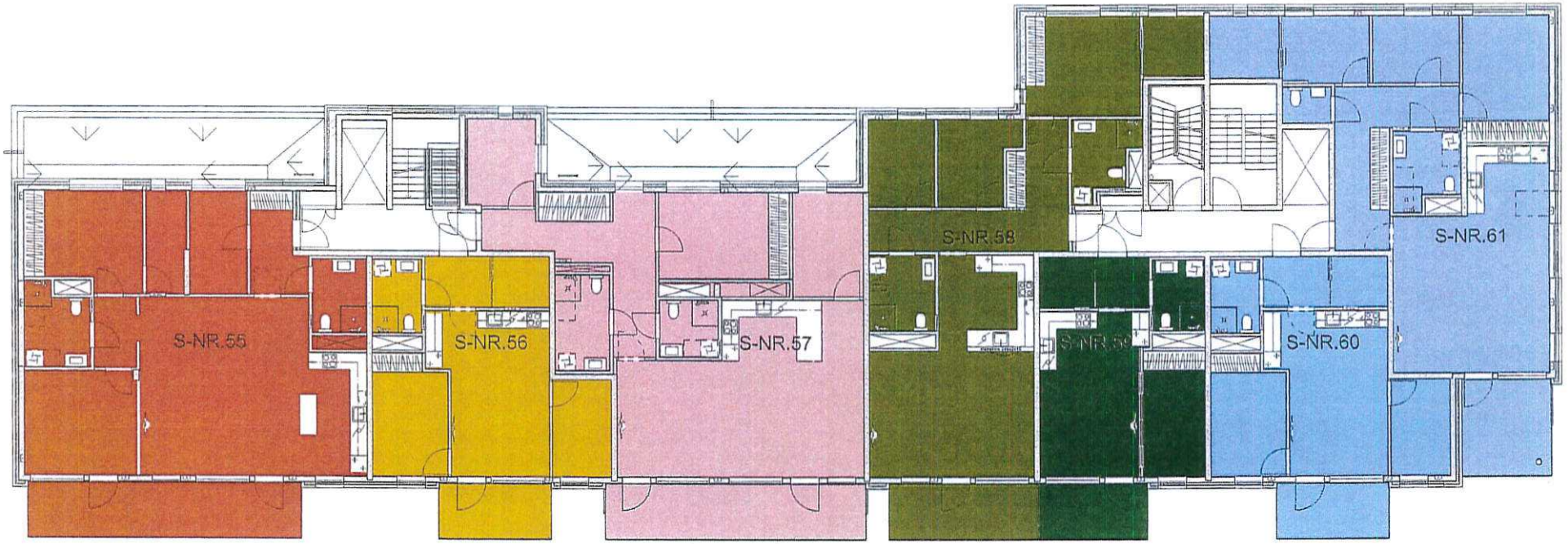
4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 6

| FASE | | REVISJON | | |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet |

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_6_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

VEDLEGG 4 TIL
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

KARTVERK STATENS

BANE NOR Eiendom

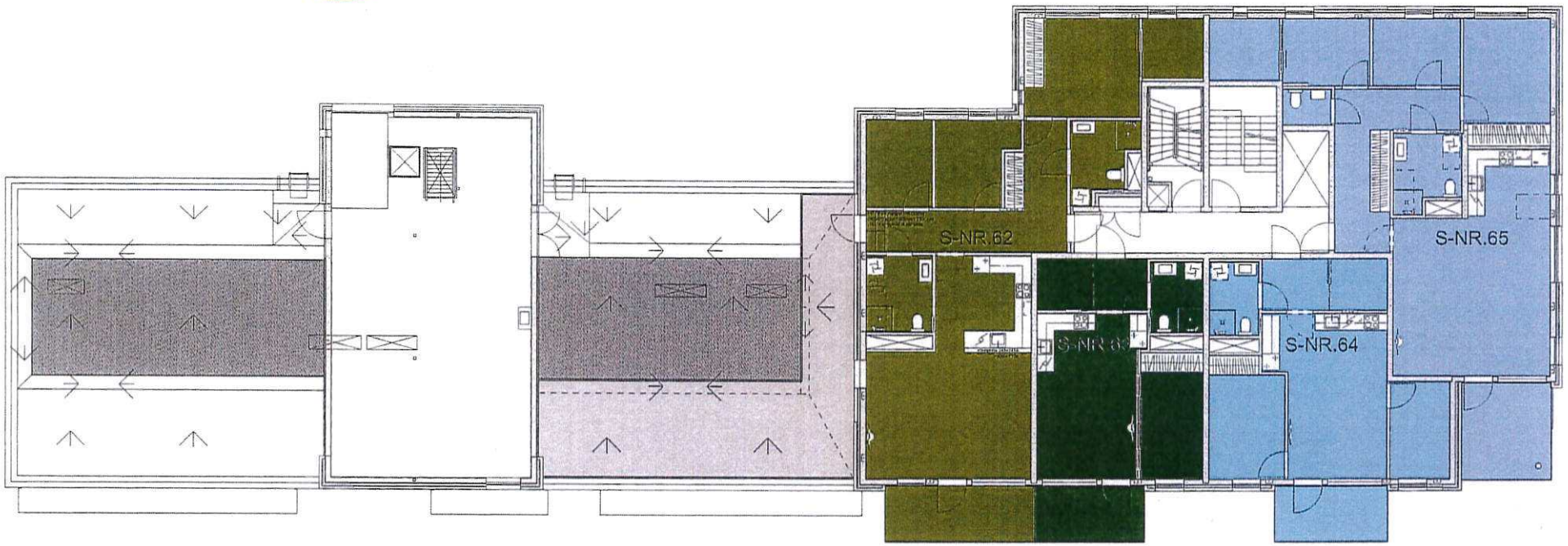
4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 7

| FASE | | REVISJON | | |
|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet |

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_7_Se | |




STATENS KARTVERK

VEDLEGG 14 AV 14
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

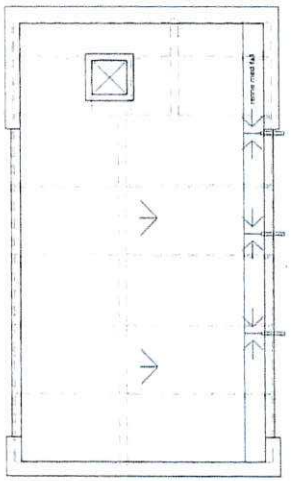
Plan 8

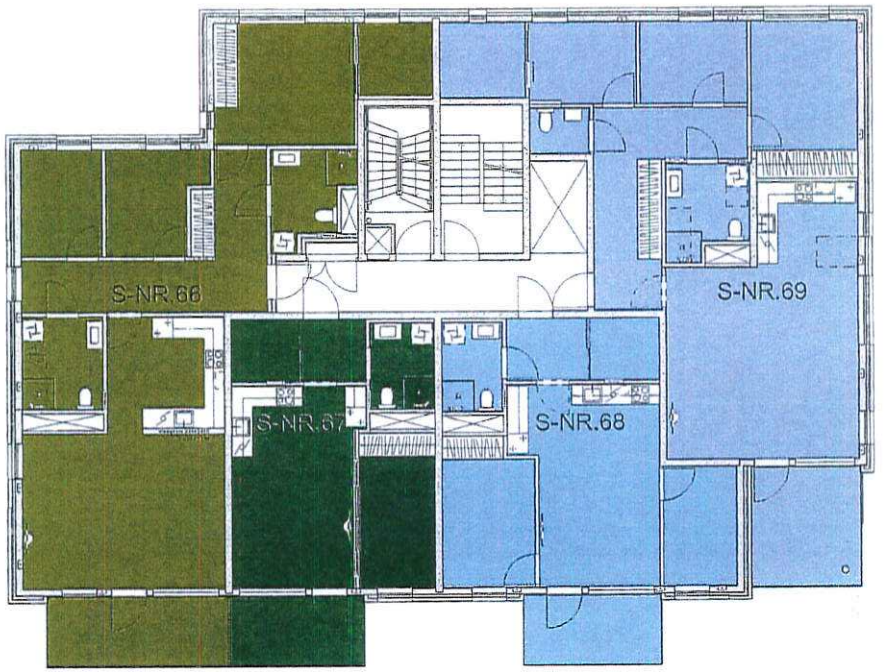
FASE Seksjonering

REVISJON

Seksjonene fargelagt i sin helhet

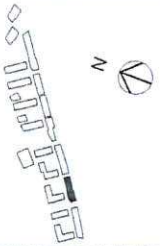
| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_8_Se | |






| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

VEDLEGG // AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGGRUNNLAG

KARTVERK
STATENS

BANE NOR Eiendom

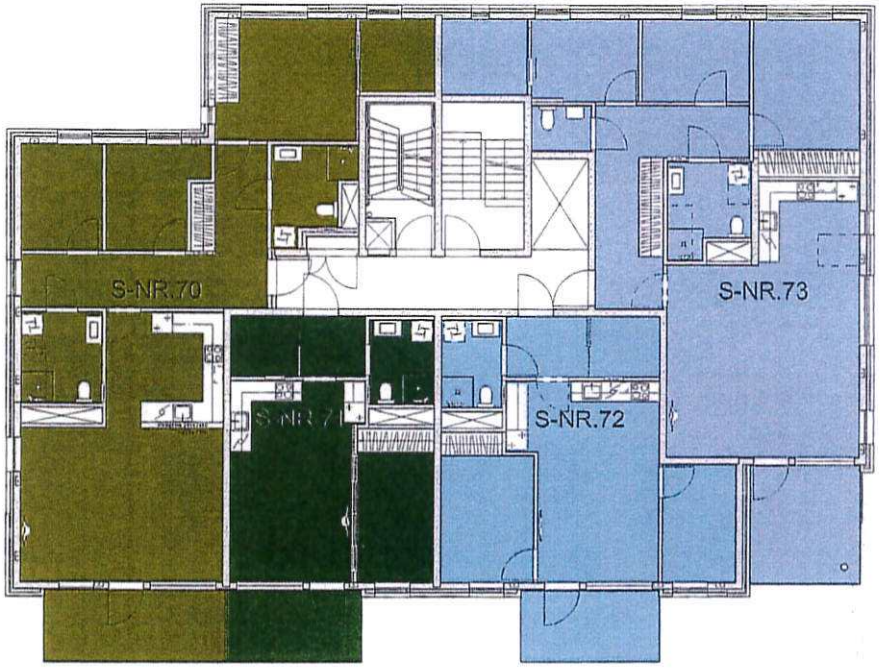
4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 9

| FASE | | | | REVISJON | | Seksjonene fargelagt i sin helhet | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | | | | |
| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_9_Se | |

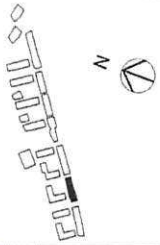
STATENS KARTVERK




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

VEDLEGG 12 AV 19
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

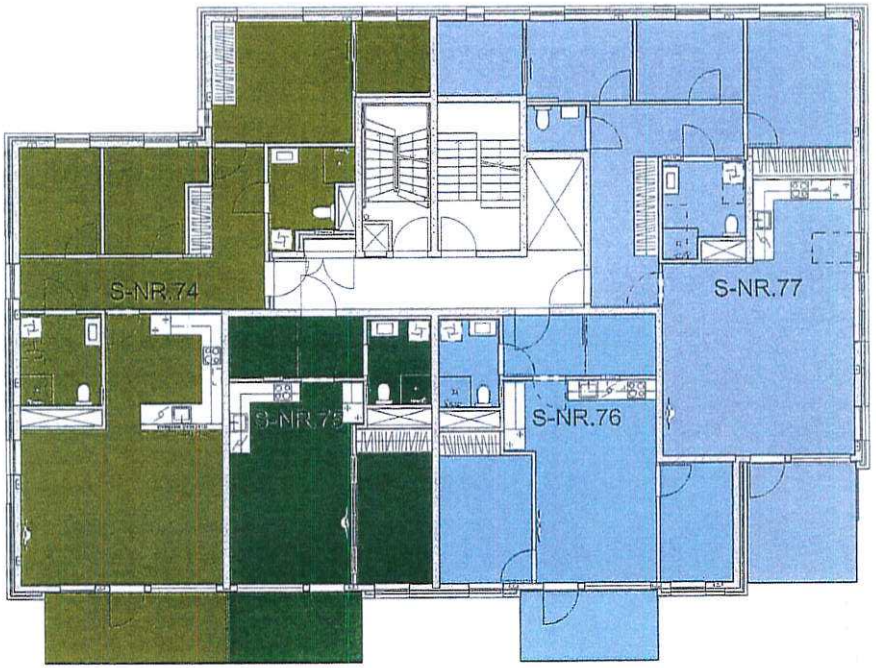
## Plan 10

FASE: Seksjonering

REVISJON:

Seksjonene fargelagt i sin helhet

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_10_Se | |




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer: Bruksnummer:
79 / 137

VEDLEGG 13 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK AVDELING

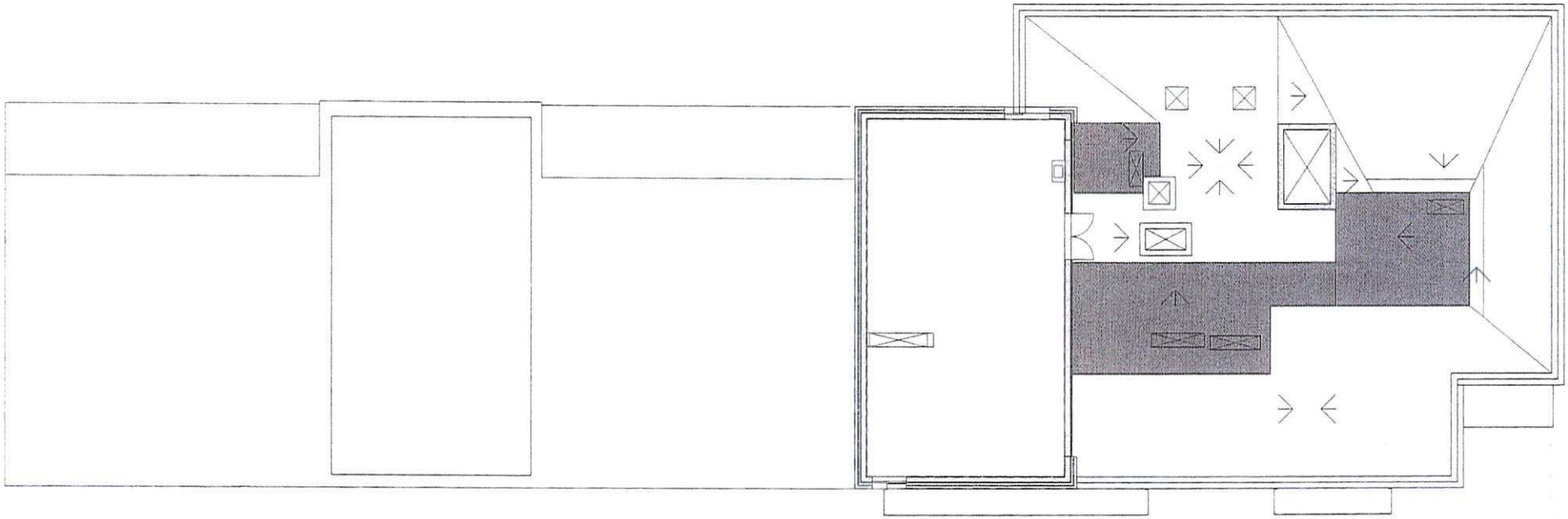
BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 11

| FASE | | | | REVISJON | | Seksjonene fargelagt i sin helhet | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | | | | |
| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_11_Se | |

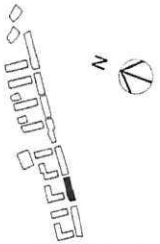


| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137



BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 19

## Plan 12

FASE: Seksjonering

REVISJON:

Seksjonene fargelagt i sin helhet

| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_12_Se | |

STATENS KARTVERK

VEDLEGG
14 AV 14
LAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43
Kartverket

# Melding til tinglysing

Det er ført en sammenslåing i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Sammenslåing av matrikkelenheter
Matrikkelenheten(e) som utgår har seksjoner som omnummereres til bestående matrikkelenhet

Løpenummer for forretning: 613719467
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

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

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse | Ulik hjemmelshaver: JA |
|---|---|---|---|---|
| 922144400 | HANS NORDAHLS GATE 32 34 BOLIGSAMEI | | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, 0129 OSLO | |
| 922832994 | HANS NORDAHLS GATE 36 38 BOLIGSAMEI | | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO | |

## Seksjoner som skal omnummereres

| Seksjon skal omnummereres fra | | | | | | Seksjon skal omnummereres til | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 1 | 39 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 78 | 39 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 2 | 44 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 79 | 44 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 3 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 80 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 4 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 81 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 5 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 82 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 6 | 35 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 83 | 35 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 7 | 102 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 84 | 102 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 8 | 68 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 85 | 68 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 9 | 68 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 86 | 68 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 10 | 90 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 87 | 90 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 11 | 67 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 88 | 67 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 12 | 46 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 89 | 46 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 13 | 48 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 90 | 48 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 14 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 91 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 15 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 92 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 16 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 93 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 17 | 35 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 94 | 35 / 8872 |

Doknr: 381658 Tinglyst: 14.04.2023
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 20.3.23

Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43
Kartverket

# Melding til tinglysing

| Seksjon skal omnummereres fra | | | | | | Seksjon skal omnummereres til | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 18 | 102 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 95 | 102 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 19 | 68 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 96 | 68 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 20 | 77 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 97 | 77 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 21 | 90 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 98 | 90 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 22 | 67 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 99 | 67 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 23 | 46 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 100 | 46 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 24 | 48 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 101 | 48 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 25 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 102 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 26 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 103 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 27 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 104 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 28 | 35 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 105 | 35 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 29 | 102 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 106 | 102 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 30 | 68 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 107 | 68 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 31 | 77 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 108 | 77 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 32 | 90 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 109 | 90 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 33 | 67 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 110 | 67 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 34 | 46 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 111 | 46 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 35 | 48 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 112 | 48 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 36 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 113 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 37 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 114 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 38 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 115 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 39 | 35 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 116 | 35 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 40 | 102 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 117 | 102 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 41 | 68 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 118 | 68 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 42 | 77 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 119 | 77 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 43 | 90 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 120 | 90 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 44 | 67 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 121 | 67 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 45 | 46 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 122 | 46 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 46 | 48 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 123 | 48 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 47 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 124 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 48 | 45 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 125 | 45 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 49 | 42 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 126 | 42 / 8872 |

Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43
Kartverket

# Melding til tinglysing

| Seksjon skal omnummereres fra | | | | | | Seksjon skal omnummereres til | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 50 | 81 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 127 | 81 / 8872 |
| 0301 | 79 | 138 | 0 | 51 | 86 / 3045 | 0301 | 79 | 137 | 0 | 128 | 86 / 8872 |

## Matrikkelenhet(er) som skal utgå / settes historisk

| Knr | Gnr | Bnr | Matrikkelenhetstype |
|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 138 | Grunneiendom |

## Matrikkelenhet som skal bestå

| Knr | Gnr | Bnr | Matrikkelenhetstype | Tinglyst |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | Grunneiendom | Ja |

## Seksjoner på bestående matrikkelenhet

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 1 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 2 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 3 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 4 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 5 | 122 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 6 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 7 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 8 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 9 | 88 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 10 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 11 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 12 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 13 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 14 | 125 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 15 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 16 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 17 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 18 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 19 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 20 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 21 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |

Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43
Kartverket

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 22 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 23 | 125 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 24 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 25 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 26 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 27 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 28 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 29 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 30 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 31 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 32 | 125 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 33 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 34 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 35 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 36 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 37 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 38 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 39 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 40 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 41 | 125 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 42 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 43 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 44 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 45 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 46 | 86 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 47 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 48 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 49 | 80 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 50 | 125 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 51 | 48 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 52 | 45 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 53 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 54 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43
Kartverket

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 55 | 119 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 56 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 57 | 117 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 58 | 109 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 59 | 47 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 60 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 61 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 62 | 109 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 63 | 47 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 64 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 65 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 66 | 109 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 67 | 47 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 68 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 69 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 70 | 109 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 71 | 47 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 72 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 73 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 74 | 109 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 75 | 47 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 76 | 58 / 8872 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 137 | 0 | 77 | 103 / 8872 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelforskrift § 10 3.ledd

15.3.23

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

# Søknad om reseksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| Oslo, Plan- og bygningsetaten | Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo | KIM LIEN VUG / 480 69 5[illegible]8 |

## 1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | Sameiets org.nr. | Telefonnummer |
|---|---|---|---|
| Bendik Hoff Hjort (som rådgiver fra OBOS) | 090291[redacted] | 922832994 | 41617696 |

| Adresse | Postnummer | Poststed |
|---|---|---|
| Krumgata 1B | 0170 | Oslo |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 79 | 137 | |

## 3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

| Seksjons-nummer | Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Dagens eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 1 | B | 86 | BG |
| 2 | B | 58 | G |
| 3 | B | 58 | G |
| 4 | B | 80 | BG |
| 5 | B | 122 | BG |
| 6 | B | 48 | BG |
| 7 | B | 45 | G |
| 8 | B | 58 | BG |
| 9 | B | 88 | BG |
| 10 | B | 86 | B |
| | | Nevner = 8872 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | Bendik Hoff Hjort |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

## 9. Vedlegg som skal følge søknaden

**a)** Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

**b)** Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

**c)** Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

**d)** Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

**e)** Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

**f)** Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

**g)** Samtykke fra bank/panthaver

**h)** Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

**i)** Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

## 10. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 11. Underskrifter

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| Se vedlegg | | | |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Seksjonsnummer | Sted og dato | Hjemmelshaver/styret | Gjenta navn med blokkbokstaver |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

**5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på**

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sameiene Hans Nordahls Gate 32 - 34 (32-34) Boligsameie slås sammen med Hans Nordahls Gate 36 - 38 (36-38) Boligsameie. Nytt navn skal være Hans Nordahls Gate 32 - 38 Boligsameie.

Sammenslåing av to eierseksjonssameier. Ingen endring av bruksenheter. Ingen forrykking av eierforholdet. Sameiebrøken endres pga. omregning. Se også vedlagt oversiktsdokument. Kun nevner endres.

Sameiet 32-34 er utgående sameie, og seksjonene der vil tilføyes seksjonsnummere i 36-38, slik at seksjon 1 i 32-34 blir seksjon 78, seksjon 2 blir 79 osv. 36-38 vil beholde sitt gårds- og bruksnummer.

**6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen**

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

**7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt**

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

**Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365**

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

## 12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Se vedlegg for underskrifter | | |
| | | |
| | | |

## 13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

| Seksjonsnummer | Sted og dato | Underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|---|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

## 14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

## 15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 79 | 137/138 | | 1 – 128 |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 15/3-23 | Ludvig Rysen | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 11 | B | 58 | B |
| 12 | B | 58 | |
| 13 | B | 80 | B |
| 14 | B | 125 | B |
| 15 | B | 48 | B |
| 16 | B | 45 | B |
| 17 | B | 58 | B |
| 18 | B | 103 | B |
| 19 | B | 86 | B |
| 20 | B | 58 | B |
| 21 | B | 58 | |
| 22 | B | 80 | B |
| 23 | B | 125 | B |
| 24 | B | 48 | B |
| 25 | B | 45 | B |
| 26 | B | 58 | B |
| 27 | B | 103 | B |
| 28 | B | 86 | B |
| 29 | B | 58 | B |
| 30 | B | 58 | |
| 31 | B | 80 | B |
| 32 | B | 125 | B |
| 33 | B | 48 | B |
| 34 | B | 45 | B |
| 35 | B | 58 | B |
| 36 | B | 103 | B |
| 37 | B | 86 | B |
| 38 | B | 58 | B |
| 39 | B | 58 | |
| 40 | B | 80 | B |
| 41 | B | 125 | B |
| 42 | B | 48 | B |
| 43 | B | 45 | B |
| 44 | B | 58 | B |
| | | Nevner = 8872 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 45 | B | 103 | B |
| 46 | B | 86 | B |
| 47 | B | 58 | B |
| 48 | B | 58 | |
| 49 | B | 80 | B |
| 50 | B | 125 | B |
| 51 | B | 48 | B |
| 52 | B | 45 | B |
| 53 | B | 58 | B |
| 54 | B | 103 | B |
| 55 | B | 119 | B |
| 56 | B | 58 | B |
| 57 | B | 117 | B |
| 58 | B | 109 | B |
| 59 | B | 47 | |
| 60 | B | 58 | B |
| 61 | B | 103 | B |
| 62 | B | 109 | B |
| 63 | B | 47 | |
| 64 | B | 58 | |
| 65 | B | 103 | B |
| 66 | B | 109 | B |
| 67 | B | 47 | |
| 68 | B | 58 | |
| 69 | B | 103 | B |
| 70 | B | 109 | B |
| 71 | B | 47 | |
| 72 | B | 58 | |
| 73 | B | 103 | B |
| 74 | B | 109 | B |
| 75 | B | 47 | |
| 76 | B | 58 | |
| 77 | B | 103 | B |
| 78 | B | 39 | BG |
| | | Nevner = 8872 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 79 | B | 44 | BG |
| 80 | B | 45 | BG |
| 81 | B | 45 | BG |
| 82 | B | 45 | BG |
| 83 | B | 35 | BG |
| 84 | B | 102 | B |
| 85 | B | 68 | BG |
| 86 | B | 68 | B |
| 87 | B | 90 | BG |
| 88 | B | 67 | BG |
| 89 | B | 46 | B |
| 90 | B | 48 | B |
| 91 | B | 45 | B |
| 92 | B | 45 | B |
| 93 | B | 45 | B |
| 94 | B | 35 | B |
| 95 | B | 102 | B |
| 96 | B | 68 | B |
| 97 | B | 77 | B |
| 98 | B | 90 | B |
| 99 | B | 67 | B |
| 100 | B | 46 | B |
| 101 | B | 48 | B |
| 102 | B | 45 | B |
| 103 | B | 45 | B |
| 104 | B | 45 | B |
| 105 | B | 35 | B |
| 106 | B | 102 | B |
| 107 | B | 68 | B |
| 108 | B | 77 | B |
| 109 | B | 90 | B |
| 110 | B | 67 | B |
| 111 | B | 46 | B |
| 112 | B | 48 | B |
| | | Nevner = 8872 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

| Seksjons-nummer | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring | Sameiebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |
|---|---|---|---|
| 113 | B | 45 | B |
| 114 | B | 45 | B |
| 115 | B | 45 | B |
| 116 | B | 35 | B |
| 117 | B | 102 | B |
| 118 | B | 68 | B |
| 119 | B | 77 | B |
| 120 | B | 90 | B |
| 121 | B | 67 | B |
| 122 | B | 46 | B |
| 123 | B | 48 | B |
| 124 | B | 45 | B |
| 125 | B | 45 | B |
| 126 | B | 42 | B |
| 127 | B | 81 | B |
| 128 | B | 86 | B |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | Nevner = 8872 | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 30/11-22 | |

Vedlegg til reseksjoneringssøknad med styrets underskrifter for pkt. 11 og 12 i søknad.

Styret for Hans Nordahls Gate 32 – 34 Boligsameie, 0301/79/138

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta m. blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 24/11-22 | | RAGNHILD GOTUN DESSERUD |
| Oslo 24/11-22 | Kristin Rødahl | KRISTIN RØDAHL |
| Oslo 24/11 22 | | VEGAR SIMENSEN |

Styret for Hans Nordahls Gate 36 – 38 Boligsameie, 0301/79/137

| Sted og dato | Underskrift | Gjenta m. blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Oslo 24.11.22 | | BJØRN OLA MUNDGJEL |
| Oslo, 24/11-22 | | HENRIK BJØRLO |
| Oslo 24/11-22 | | GURI KVESETH |
| 8.11.2022 Kristiansand | Michelle W. Mogstad | MICHELLE WIKÖREN MOGSTAD |
| 24/11-2022 | | JOHN ARE IVERSEN |

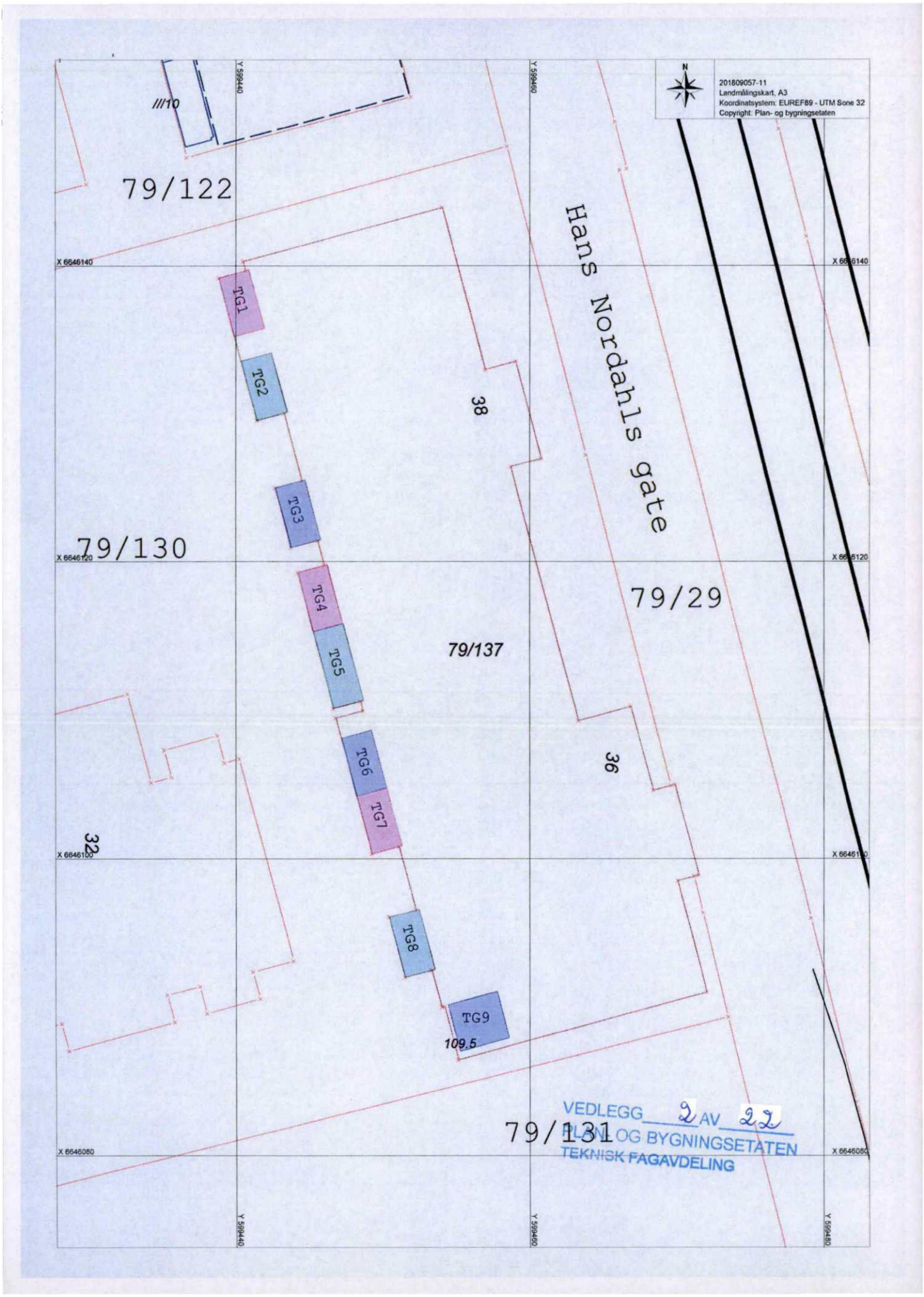
STATENS KARTVERK
Ren kopi bekreftes

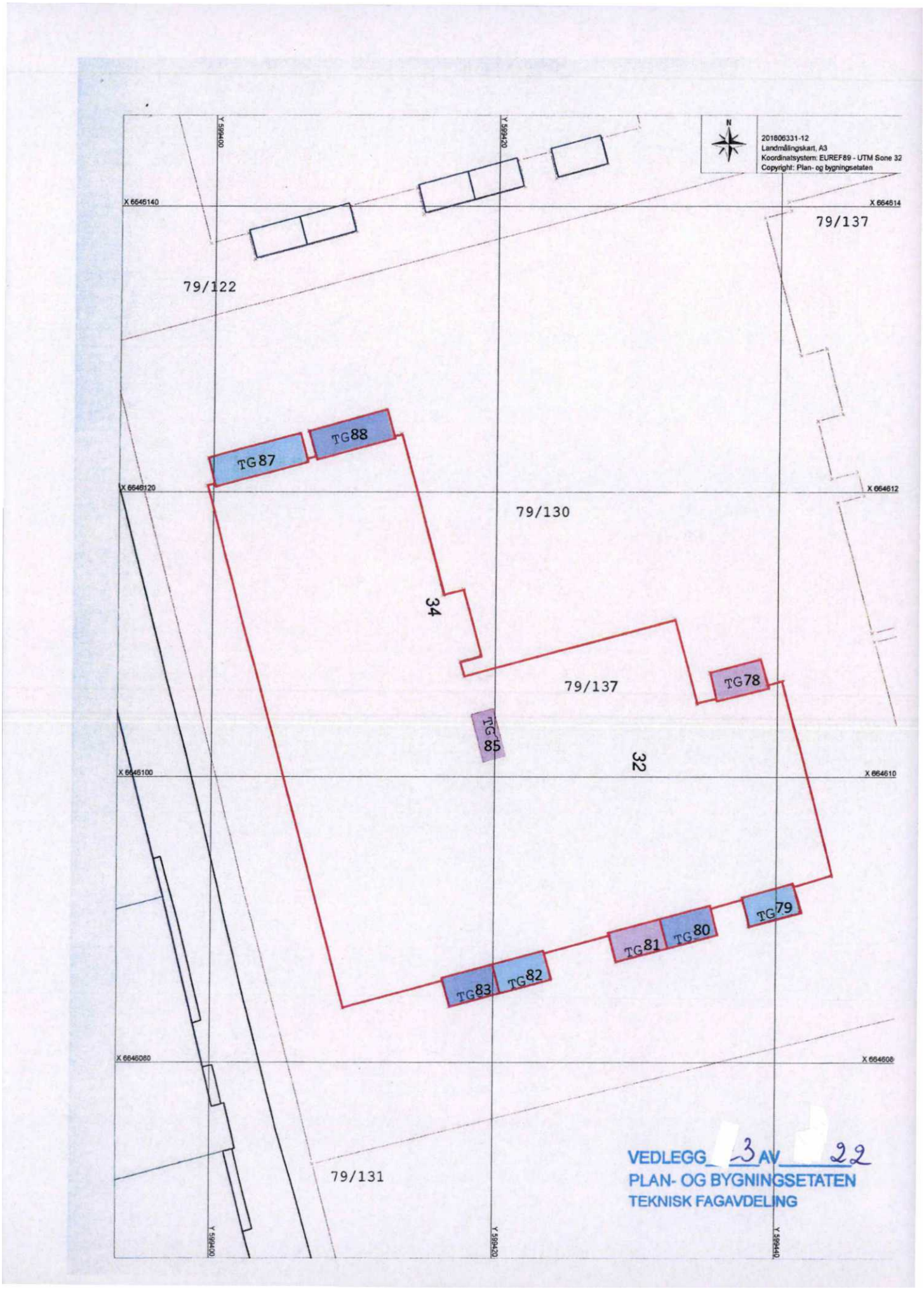
| Opprinnelig Matrikkelnummer | | | Nytt Matrikkelnummer | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gnr | Bnr | Snr | Gnr | Bnr | Snr |
| Hans Nordahls Gate 36 - 38 Boligsameie (Org.nr. 922 832 994 | | | Hans Nordahls Gate 32 - 38 Boligsameie (Org.nr. 922 832 994) | | |
| 79 | 137 | 1 | 79 | 137 | 1 |
| 79 | 137 | 2 | 79 | 137 | 2 |
| 79 | 137 | 3 | 79 | 137 | 3 |
| 79 | 137 | 4 | 79 | 137 | 4 |
| 79 | 137 | 5 | 79 | 137 | 5 |
| 79 | 137 | 6 | 79 | 137 | 6 |
| 79 | 137 | 7 | 79 | 137 | 7 |
| 79 | 137 | 8 | 79 | 137 | 8 |
| 79 | 137 | 9 | 79 | 137 | 9 |
| 79 | 137 | 10 | 79 | 137 | 10 |
| 79 | 137 | 11 | 79 | 137 | 11 |
| 79 | 137 | 12 | 79 | 137 | 12 |
| 79 | 137 | 13 | 79 | 137 | 13 |
| 79 | 137 | 14 | 79 | 137 | 14 |
| 79 | 137 | 15 | 79 | 137 | 15 |
| 79 | 137 | 16 | 79 | 137 | 16 |
| 79 | 137 | 17 | 79 | 137 | 17 |
| 79 | 137 | 18 | 79 | 137 | 18 |
| 79 | 137 | 19 | 79 | 137 | 19 |
| 79 | 137 | 20 | 79 | 137 | 20 |
| 79 | 137 | 21 | 79 | 137 | 21 |
| 79 | 137 | 22 | 79 | 137 | 22 |
| 79 | 137 | 23 | 79 | 137 | 23 |
| 79 | 137 | 24 | 79 | 137 | 24 |
| 79 | 137 | 25 | 79 | 137 | 25 |
| 79 | 137 | 26 | 79 | 137 | 26 |
| 79 | 137 | 27 | 79 | 137 | 27 |
| 79 | 137 | 28 | 79 | 137 | 28 |
| 79 | 137 | 29 | 79 | 137 | 29 |
| 79 | 137 | 30 | 79 | 137 | 30 |
| 79 | 137 | 31 | 79 | 137 | 31 |
| 79 | 137 | 32 | 79 | 137 | 32 |
| 79 | 137 | 33 | 79 | 137 | 33 |
| 79 | 137 | 34 | 79 | 137 | 34 |
| 79 | 137 | 35 | 79 | 137 | 35 |
| 79 | 137 | 36 | 79 | 137 | 36 |
| 79 | 137 | 37 | 79 | 137 | 37 |
| 79 | 137 | 38 | 79 | 137 | 38 |
| 79 | 137 | 39 | 79 | 137 | 39 |
| 79 | 137 | 40 | 79 | 137 | 40 |
| 79 | 137 | 41 | 79 | 137 | 41 |
| 79 | 137 | 42 | 79 | 137 | 42 |
| 79 | 137 | 43 | 79 | 137 | 43 |
| 79 | 137 | 44 | 79 | 137 | 44 |
| 79 | 137 | 45 | 79 | 137 | 45 |
| 79 | 137 | 46 | 79 | 137 | 46 |
| 79 | 137 | 47 | 79 | 137 | 47 |

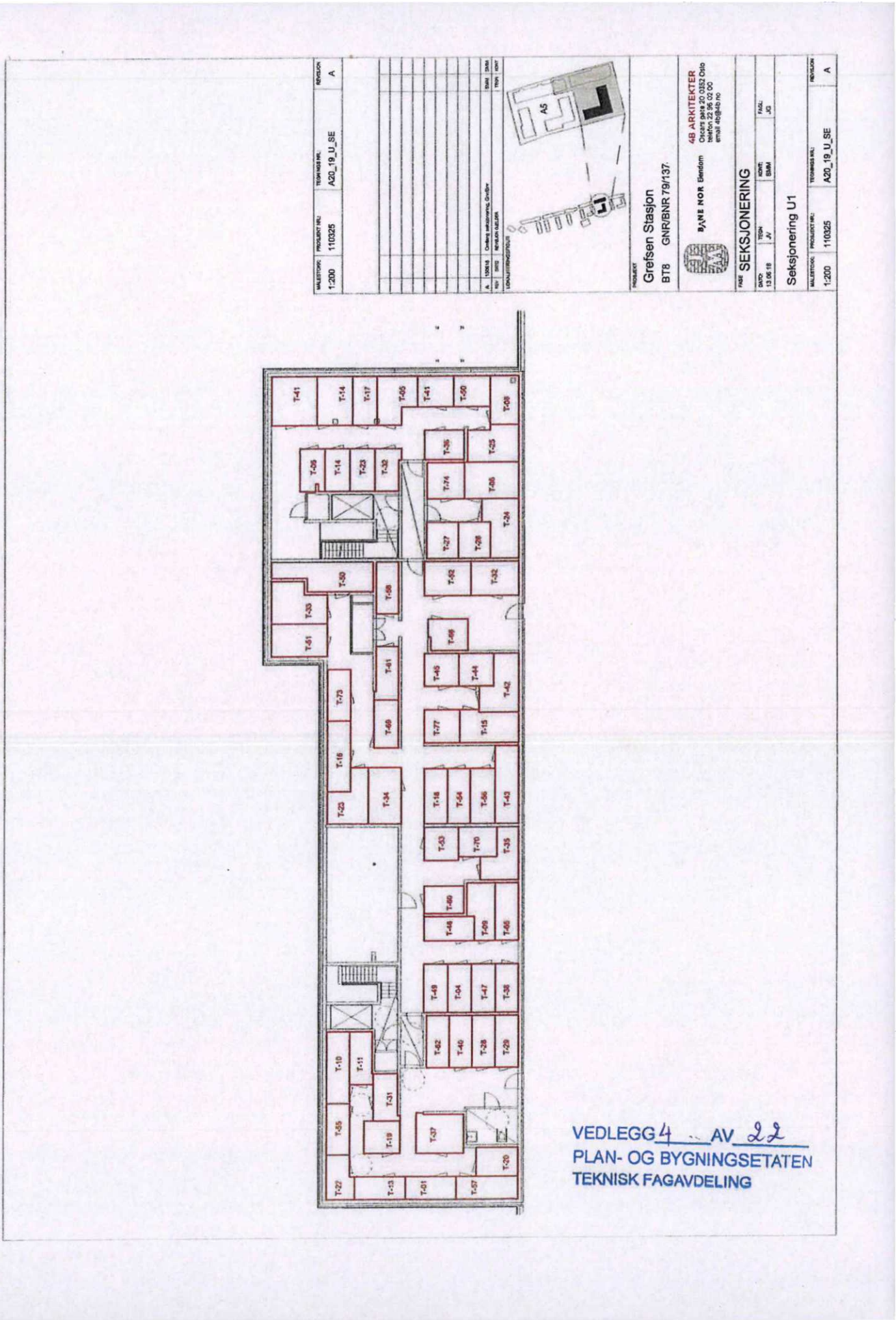
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 79 | 137 | 48 | 79 | 137 | 48 |
| 79 | 137 | 49 | 79 | 137 | 49 |
| 79 | 137 | 50 | 79 | 137 | 50 |
| 79 | 137 | 51 | 79 | 137 | 51 |
| 79 | 137 | 52 | 79 | 137 | 52 |
| 79 | 137 | 53 | 79 | 137 | 53 |
| 79 | 137 | 54 | 79 | 137 | 54 |
| 79 | 137 | 55 | 79 | 137 | 55 |
| 79 | 137 | 56 | 79 | 137 | 56 |
| 79 | 137 | 57 | 79 | 137 | 57 |
| 79 | 137 | 58 | 79 | 137 | 58 |
| 79 | 137 | 59 | 79 | 137 | 59 |
| 79 | 137 | 60 | 79 | 137 | 60 |
| 79 | 137 | 61 | 79 | 137 | 61 |
| 79 | 137 | 62 | 79 | 137 | 62 |
| 79 | 137 | 63 | 79 | 137 | 63 |
| 79 | 137 | 64 | 79 | 137 | 64 |
| 79 | 137 | 65 | 79 | 137 | 65 |
| 79 | 137 | 66 | 79 | 137 | 66 |
| 79 | 137 | 67 | 79 | 137 | 67 |
| 79 | 137 | 68 | 79 | 137 | 68 |
| 79 | 137 | 69 | 79 | 137 | 69 |
| 79 | 137 | 70 | 79 | 137 | 70 |
| 79 | 137 | 71 | 79 | 137 | 71 |
| 79 | 137 | 72 | 79 | 137 | 72 |
| 79 | 137 | 73 | 79 | 137 | 73 |
| 79 | 137 | 74 | 79 | 137 | 74 |
| 79 | 137 | 75 | 79 | 137 | 75 |
| 79 | 137 | 76 | 79 | 137 | 76 |
| 79 | 137 | 77 | 79 | 137 | 77 |
| Hans Nordahls Gate 32 - 34 Boligsameie (Org.nr. 922 144 400) | | | | | |
| 79 | 138 | 1 | 79 | 137 | 78 |
| 79 | 138 | 2 | 79 | 137 | 79 |
| 79 | 138 | 3 | 79 | 137 | 80 |
| 79 | 138 | 4 | 79 | 137 | 81 |
| 79 | 138 | 5 | 79 | 137 | 82 |
| 79 | 138 | 6 | 79 | 137 | 83 |
| 79 | 138 | 7 | 79 | 137 | 84 |
| 79 | 138 | 8 | 79 | 137 | 85 |
| 79 | 138 | 9 | 79 | 137 | 86 |
| 79 | 138 | 10 | 79 | 137 | 87 |
| 79 | 138 | 11 | 79 | 137 | 88 |
| 79 | 138 | 12 | 79 | 137 | 89 |
| 79 | 138 | 13 | 79 | 137 | 90 |
| 79 | 138 | 14 | 79 | 137 | 91 |
| 79 | 138 | 15 | 79 | 137 | 92 |
| 79 | 138 | 16 | 79 | 137 | 93 |
| 79 | 138 | 17 | 79 | 137 | 94 |
| 79 | 138 | 18 | 79 | 137 | 95 |
| 79 | 138 | 19 | 79 | 137 | 96 |

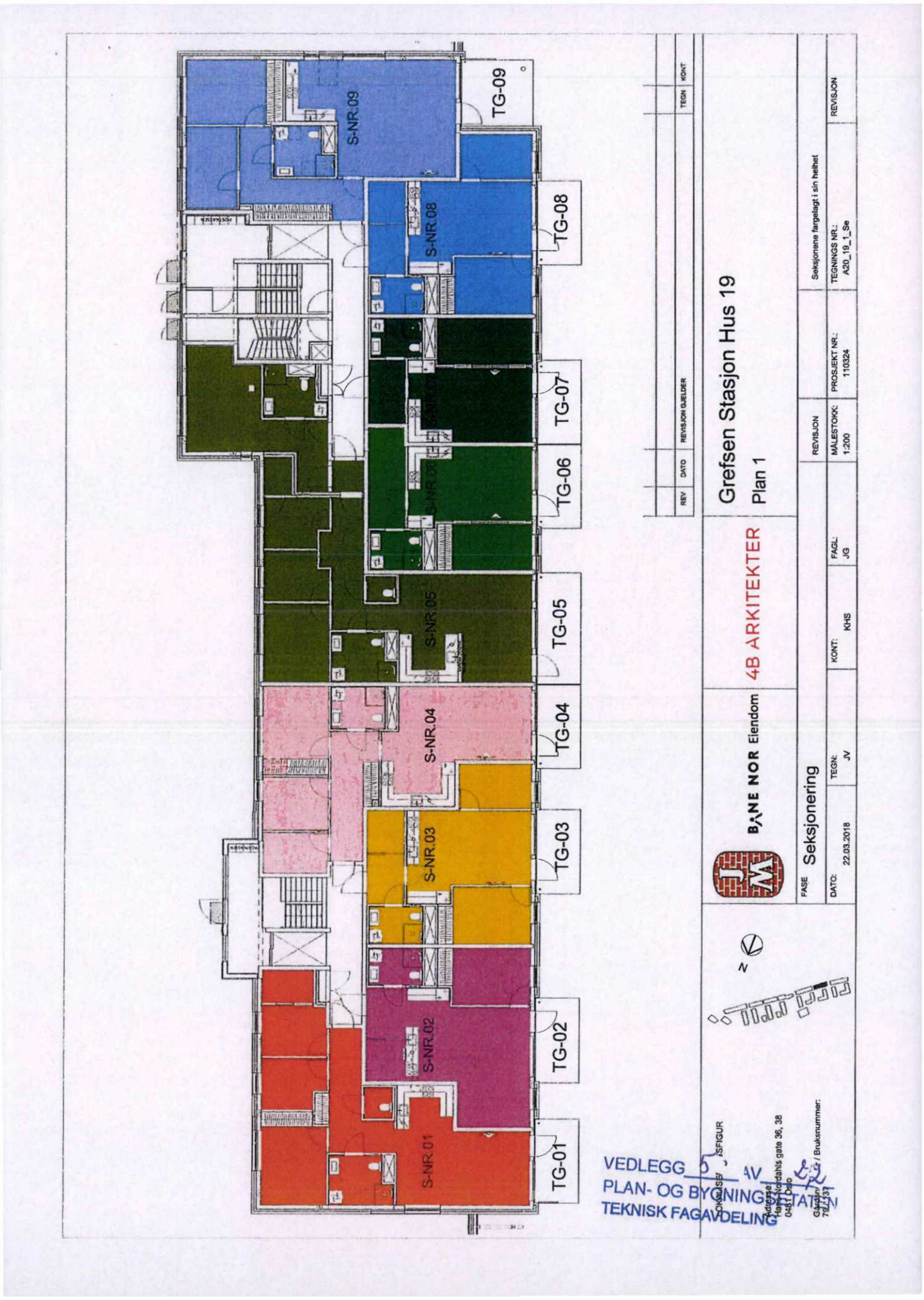
| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 79 | 138 | 20 | 79 | 137 | 97 |
| 79 | 138 | 21 | 79 | 137 | 98 |
| 79 | 138 | 22 | 79 | 137 | 99 |
| 79 | 138 | 23 | 79 | 137 | 100 |
| 79 | 138 | 24 | 79 | 137 | 101 |
| 79 | 138 | 25 | 79 | 137 | 102 |
| 79 | 138 | 26 | 79 | 137 | 103 |
| 79 | 138 | 27 | 79 | 137 | 104 |
| 79 | 138 | 28 | 79 | 137 | 105 |
| 79 | 138 | 29 | 79 | 137 | 106 |
| 79 | 138 | 30 | 79 | 137 | 107 |
| 79 | 138 | 31 | 79 | 137 | 108 |
| 79 | 138 | 32 | 79 | 137 | 109 |
| 79 | 138 | 33 | 79 | 137 | 110 |
| 79 | 138 | 34 | 79 | 137 | 111 |
| 79 | 138 | 35 | 79 | 137 | 112 |
| 79 | 138 | 36 | 79 | 137 | 113 |
| 79 | 138 | 37 | 79 | 137 | 114 |
| 79 | 138 | 38 | 79 | 137 | 115 |
| 79 | 138 | 39 | 79 | 137 | 116 |
| 79 | 138 | 40 | 79 | 137 | 117 |
| 79 | 138 | 41 | 79 | 137 | 118 |
| 79 | 138 | 42 | 79 | 137 | 119 |
| 79 | 138 | 43 | 79 | 137 | 120 |
| 79 | 138 | 44 | 79 | 137 | 121 |
| 79 | 138 | 45 | 79 | 137 | 122 |
| 79 | 138 | 46 | 79 | 137 | 123 |
| 79 | 138 | 47 | 79 | 137 | 124 |
| 79 | 138 | 48 | 79 | 137 | 125 |
| 79 | 138 | 49 | 79 | 137 | 126 |
| 79 | 138 | 50 | 79 | 137 | 127 |
| 79 | 138 | 51 | 79 | 137 | 128 |

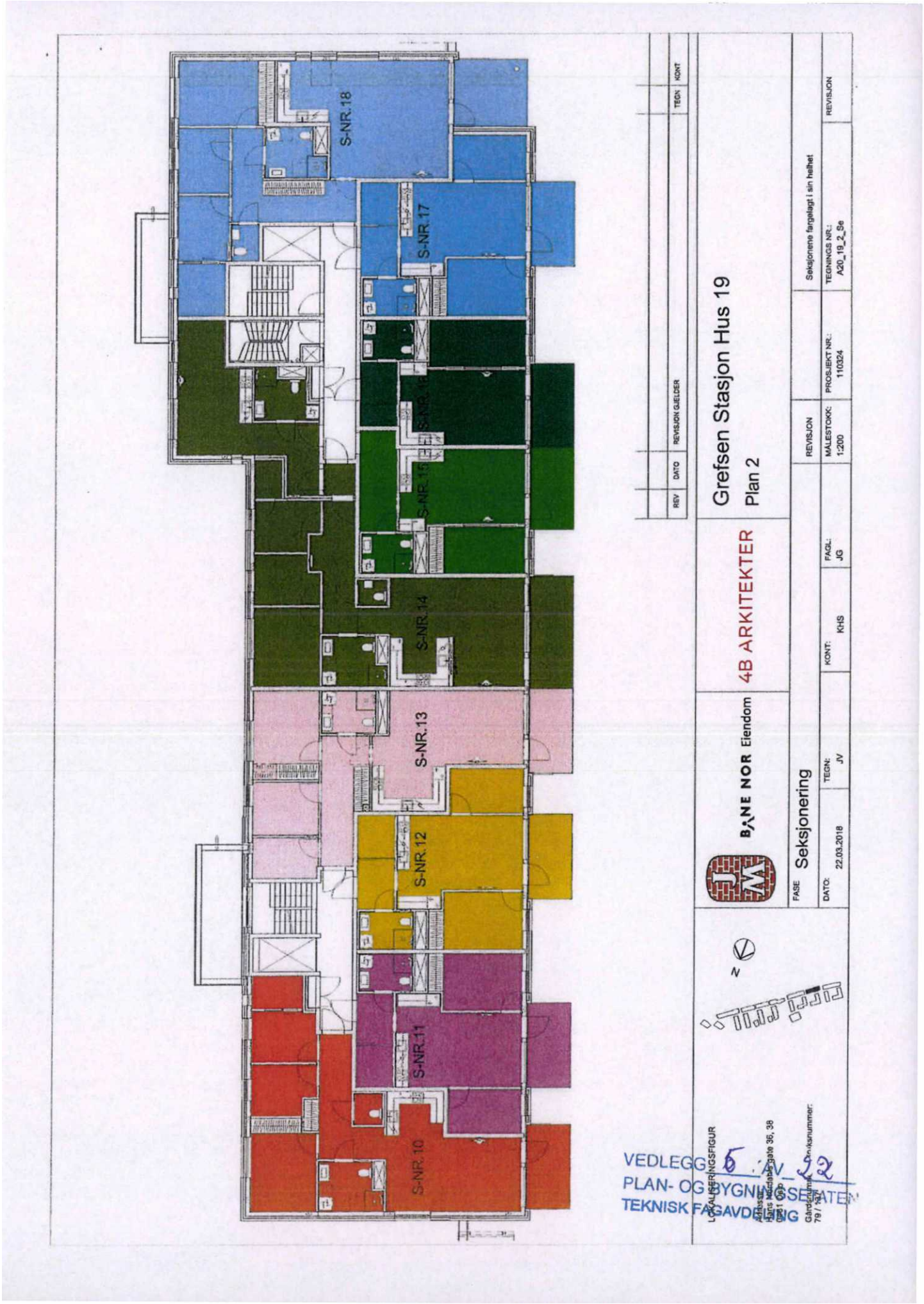

Teig 1
Teig 2
79/134/*/8
79/136
79/136/*/6
79/137/*/1
79/137/*/3
79/137
79/130 Felt B8
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.
79/143
79/143/*/4
79/102
79/142
Felt A7
Byggeområde for boliger, forretning
Maks. ges. k 121,7* 4 et.
Maks. ges. k 124,5* 5 et.
Maks. ges. k 141,3* 11 et.
Maks. ges. k 138,5* 10 et.
Maks. ges. k 130,1* 7 et.
Maks. ges. k 127,3* 6 et.
Byggegrense
X 6646150
X 6646100
X 6646050
Y 599400
Y 599450
KART-SAK 202218176
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
13.03.2023
Målestokk 1:500
© Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

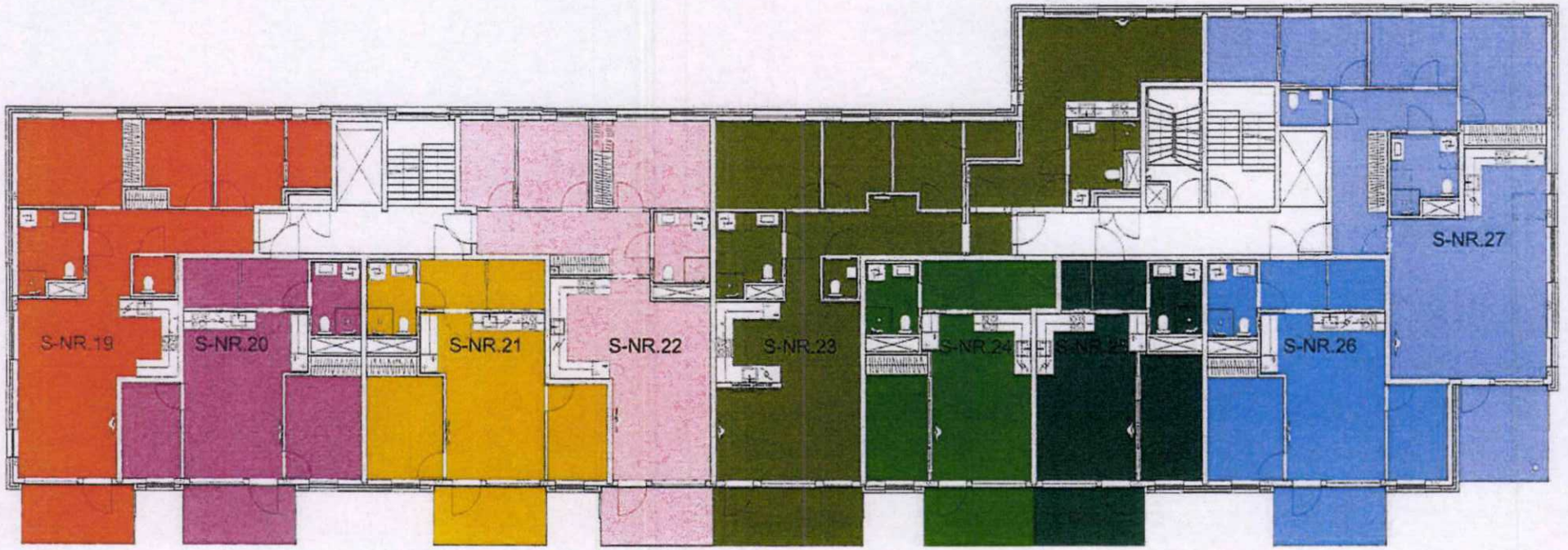

201809057-11
Landmålingskart, A3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Copyright: Plan- og bygningsetaten
79/122
79/130
79/137
79/29
79/131
Hans Nordahls gate
38
36
32
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
109.5
X 6646140
X 6646120
X 6646100
X 6646080
Y 599440
Y 599460
VEDLEGG 2 AV 22
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
201806331-12
Landmålingskart, A3
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Copyright: Plan- og bygningsetaten
X 6646140
X 664614
79/137
79/122
TG 87
TG 88
X 6646120
X 664612
79/130
34
79/137
TG 78
TG 85
32
X 6646100
X 664610
TG 79
TG 80
TG 81
TG 82
TG 83
X 6646080
X 664608
79/131
VEDLEGG 3 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


A5
Grefsen Stasjon
B78 GNR/BNR 79/137
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Oscars gate 20 0352 Oslo
telefon 23 35 02 00
SEKSJONERING
Seksjonering U1
A20_19_U_SE
1:200
110325
VEDLEGG 4 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR.09
S-NR.08
S-NR.07
S-NR.06
S-NR.05
S-NR.04
S-NR.03
S-NR.02
S-NR.01
TG-09
TG-08
TG-07
TG-06
TG-05
TG-04
TG-03
TG-02
TG-01
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 1
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
FASE Seksjonering
DATO: 22.03.2018
TEGN: JV
KONT: KHS
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110324
REVISJON
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A20_19_1_Se
REVISJON
OMRISSFIGUR
Adresse: Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo
Gnr. / Bnr. / Bruksnummer:
797/39
VEDLEGG 5 AV
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR.18
S-NR.17
S-NR.16
S-NR.15
S-NR.14
S-NR.13
S-NR.12
S-NR.11
S-NR.10
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 2
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
FASE
Seksjonering
DATO:
22.03.2018
TEGN:
JV
KONT:
KHS
FAGL:
JG
REVISJON
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR.:
110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.:
A20_19_2_Se
REVISJON
LOKALISERINGSFIGUR
N
VEDLEGG 6 AV 12
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |

LOKALISERINGSFIGUR



VEDLEGG 7 AV
PLAN- OG BYGNINGSTATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Adresse:
Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137

BANE NOR Eiendom

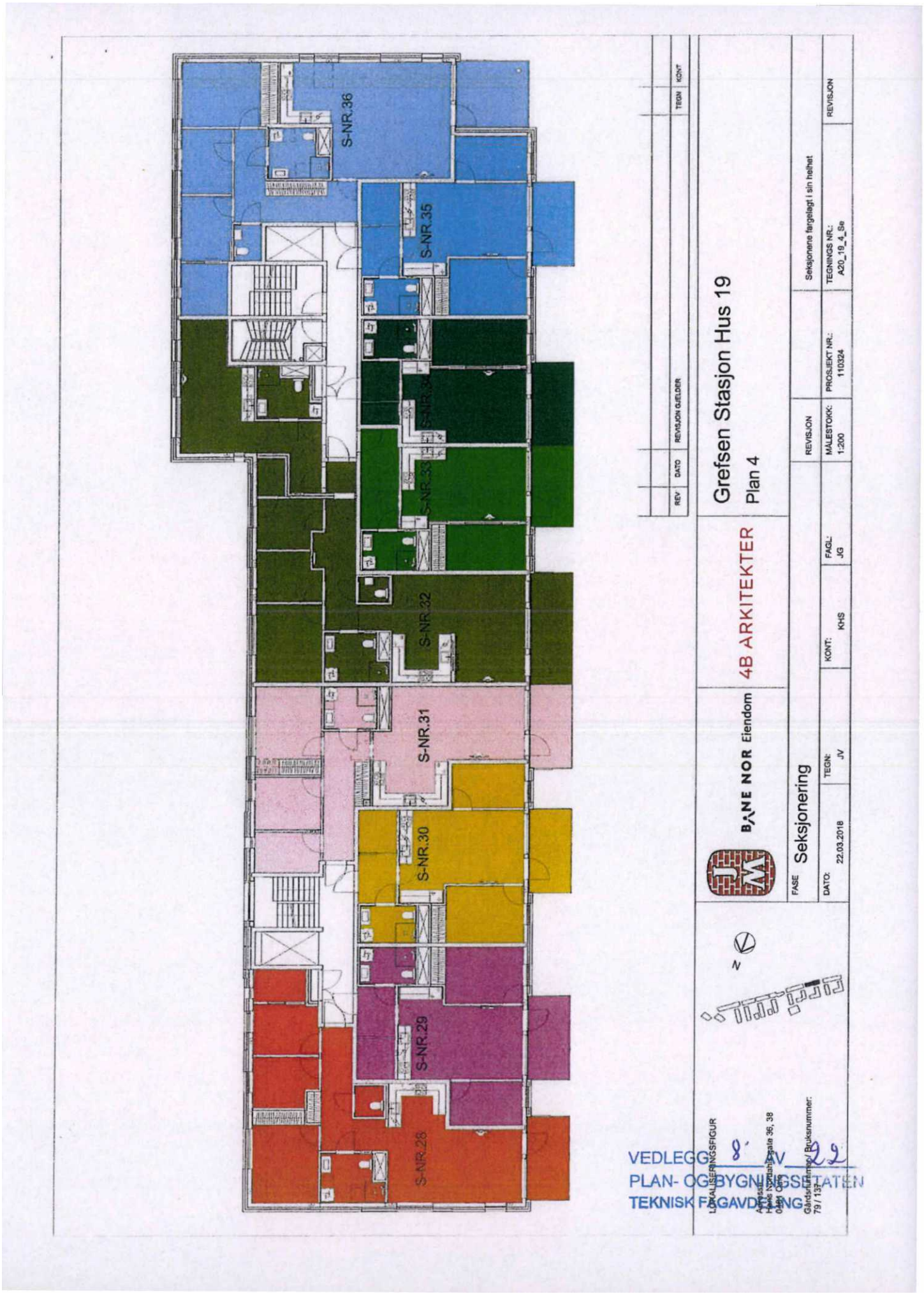
4B ARKITEKTER

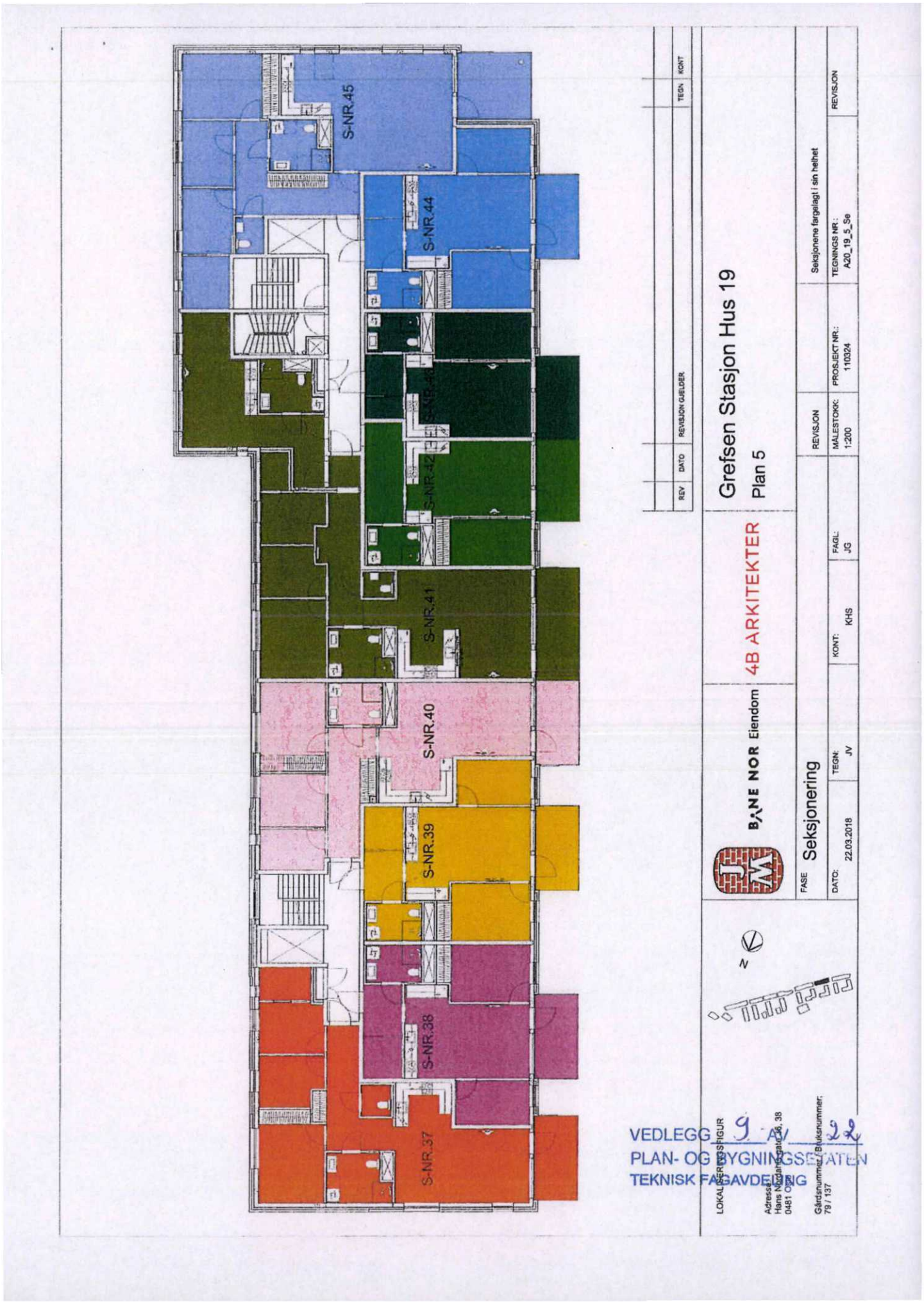
# Grefsen Stasjon Hus 19

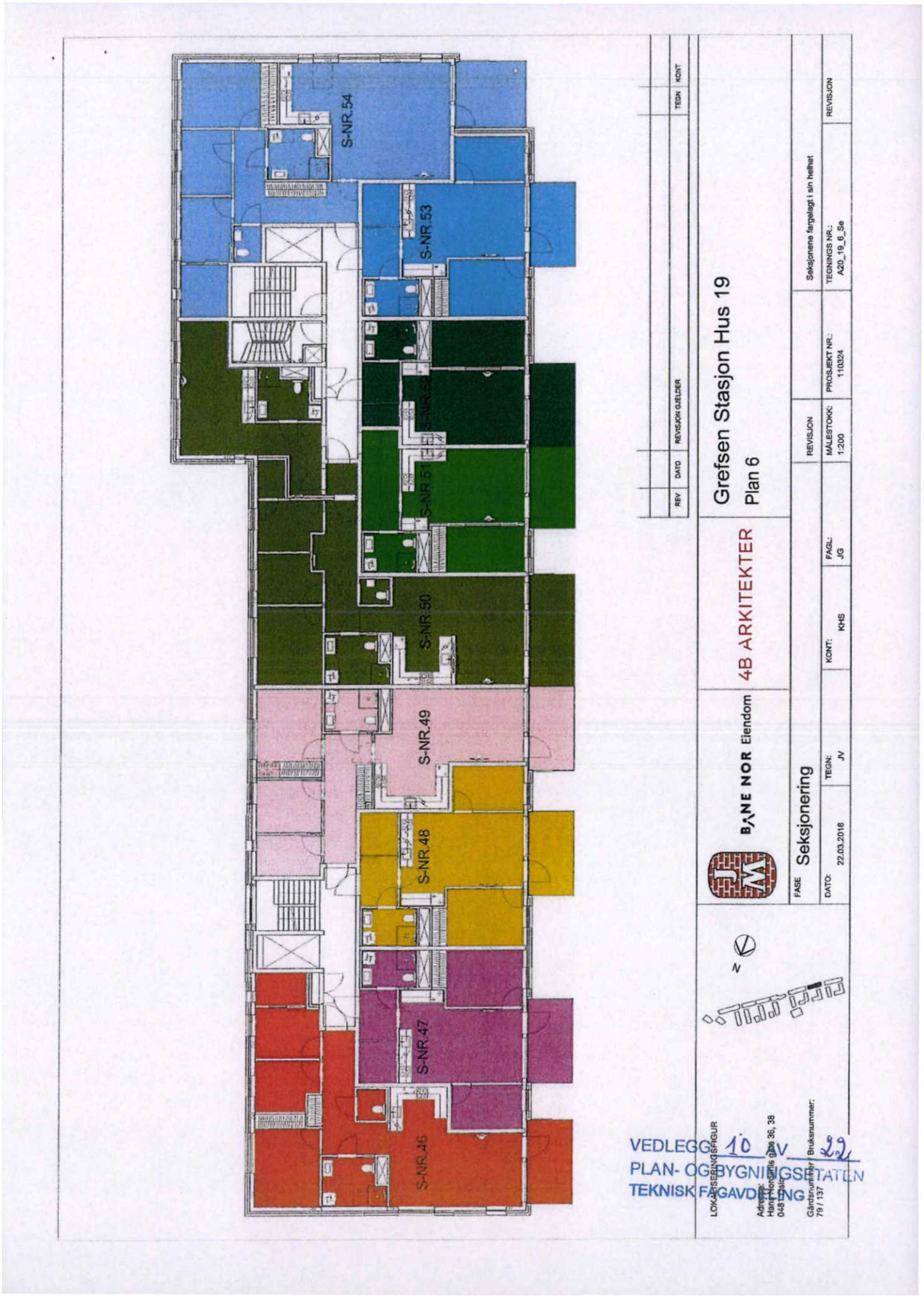
## Plan 3

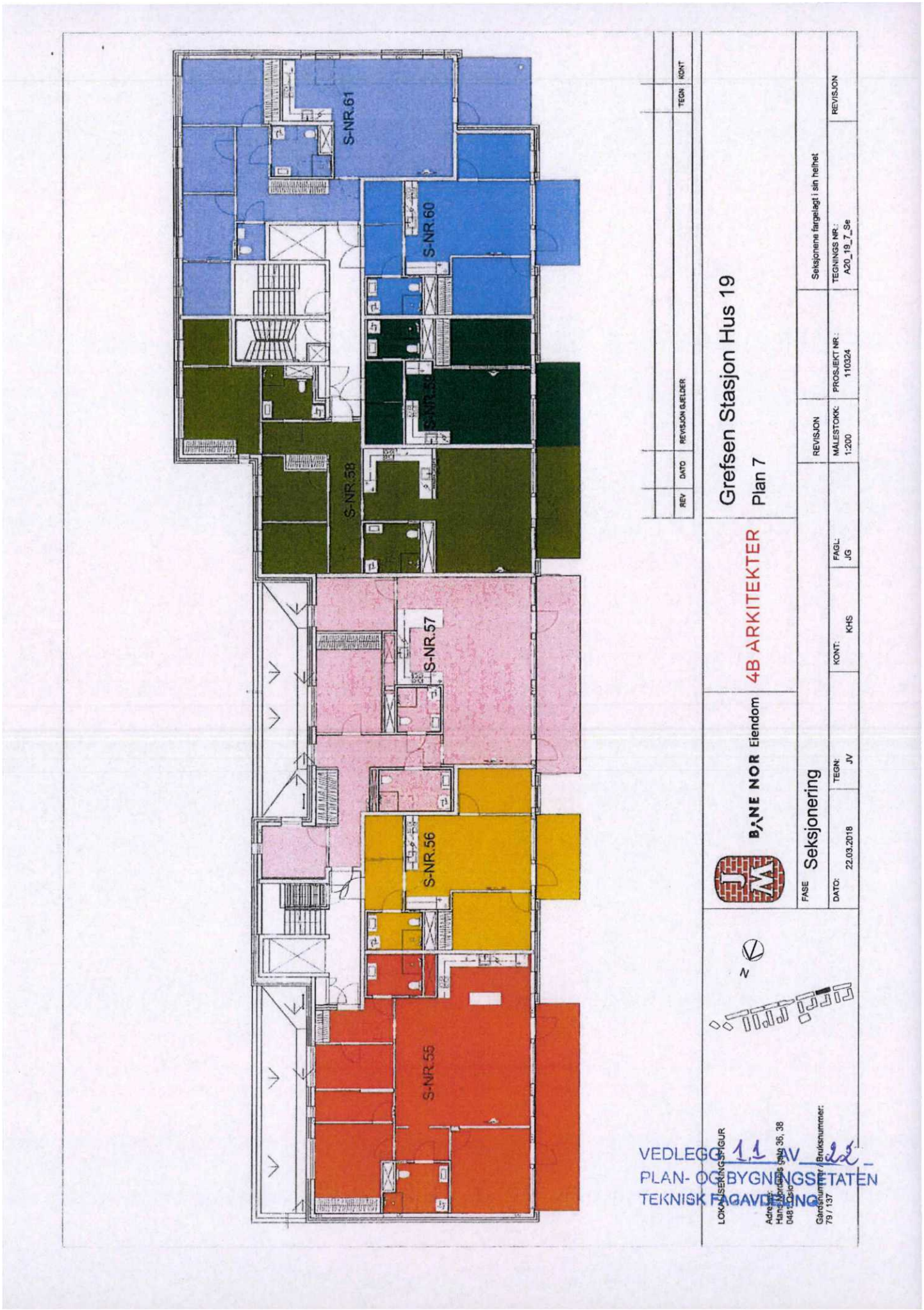
| FASE | | | | REVISJON | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Seksjonering | | | | | | Seksjonene fargelagt i sin helhet | |
| DATO: | TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
| 22.03.2018 | JV | KHS | JG | 1:200 | 110324 | A20_19_3_Se | |

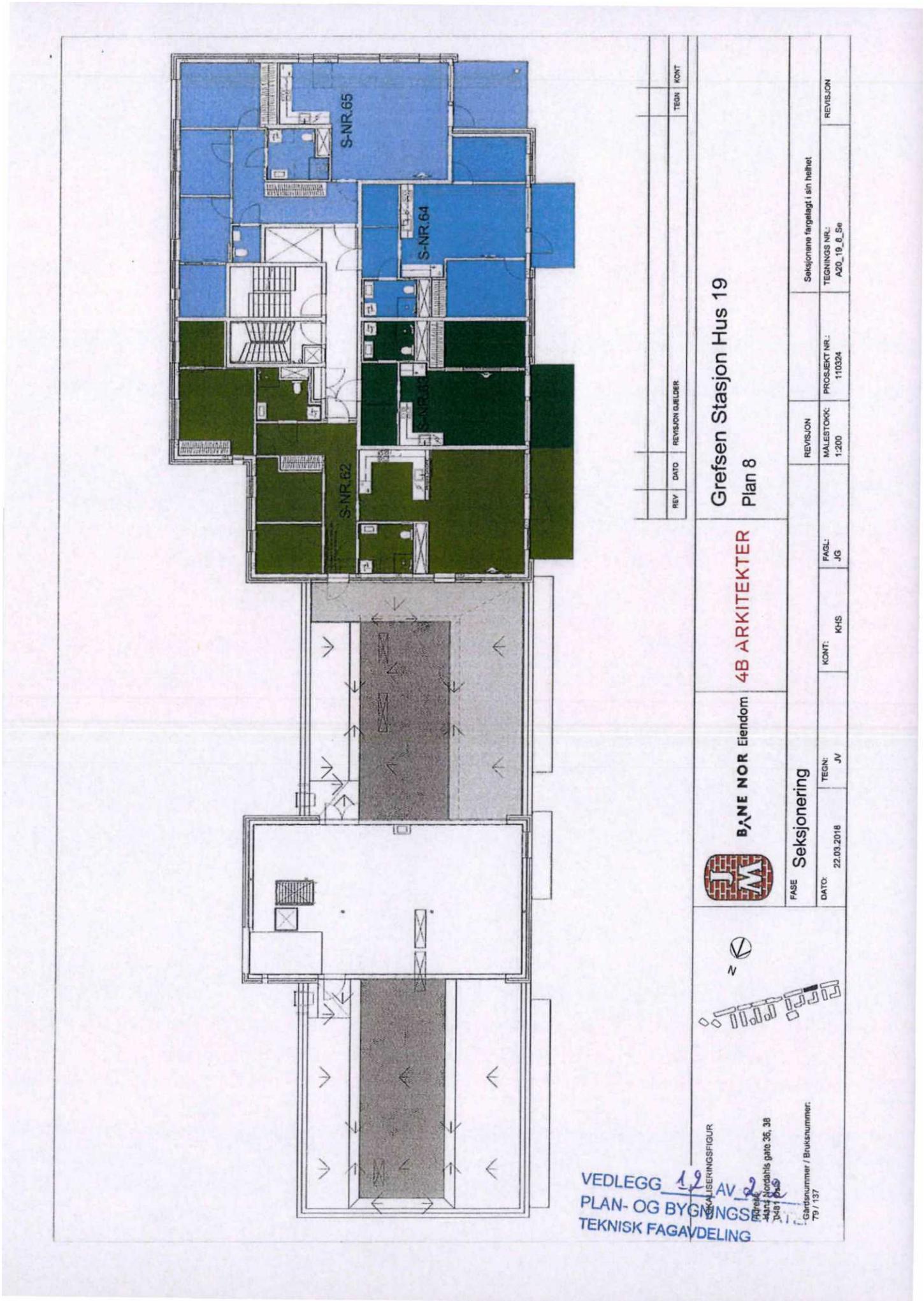
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2023/381658/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-26 13:43

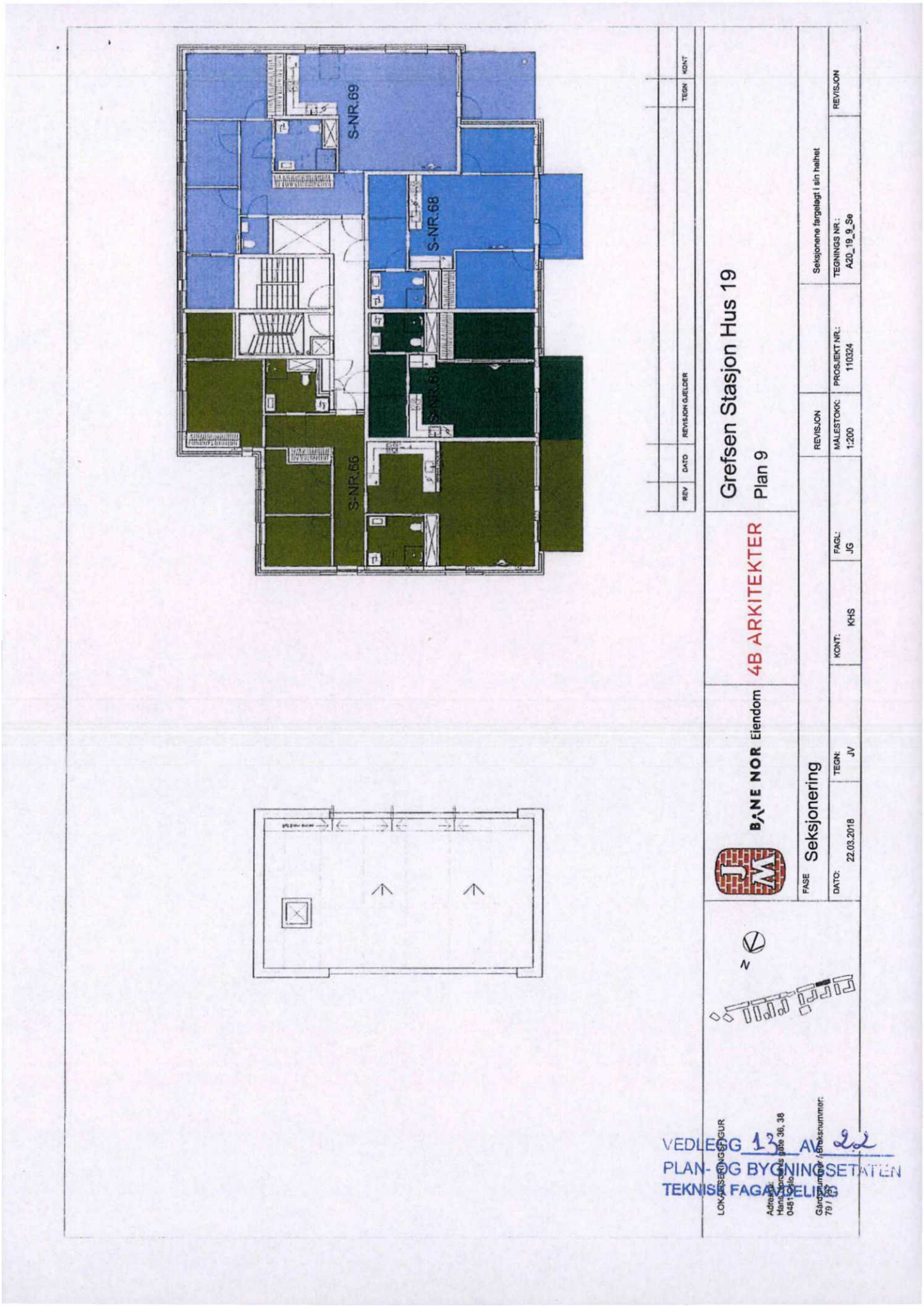

S-NR.36
S-NR.35
S-NR.34
S-NR.33
S-NR.32
S-NR.31
S-NR.30
S-NR.29
S-NR.28
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 4
4B ARKITEKTER
BANE NOR Eiendom
FASE
Seksjonering
DATO:
22.03.2018
TEGN:
JV
KONT:
KHS
FAGL:
JG
REVISJON
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR.:
110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.:
A20_19_4_Se
REVISJON
LOKALISERINGSFIGUR
Gårdsnummer/ Bruksnummer:
79 / 137
VEDLEGG 8 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

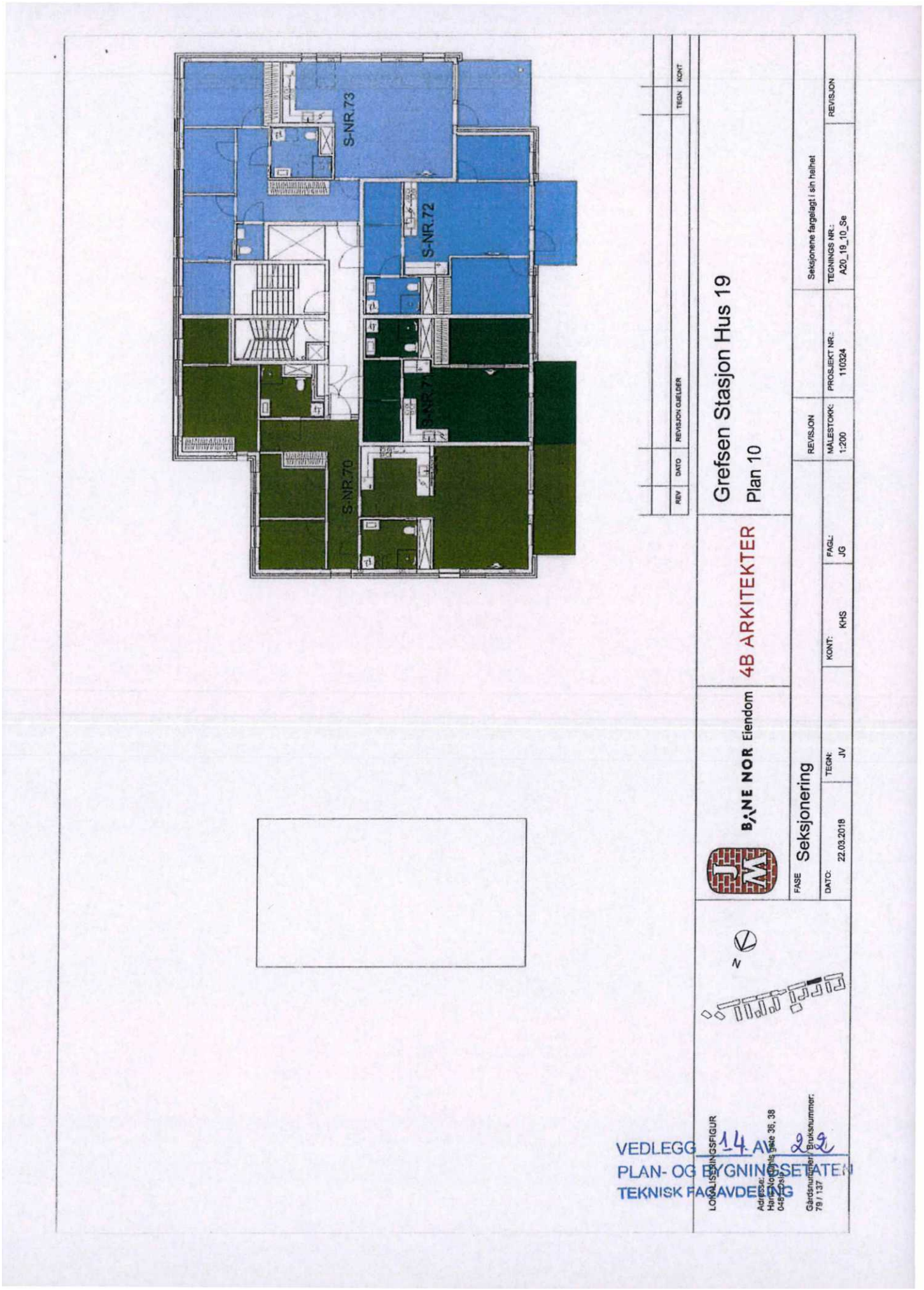

S-NR.45
S-NR.44
S-NR.43
S-NR.42
S-NR.41
S-NR.40
S-NR.39
S-NR.38
S-NR.37
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 5
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
FASE Seksjonering
DATO: 22.03.2018
TEGN: JV
KONT: KHS
FAGL: JG
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A20_19_5_Se
REVISJON
N
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Hans Nordahls gate 36, 38
0481 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer:
79 / 137
VEDLEGG 9 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR.54
S-NR.53
S-NR.52
S-NR.51
S-NR.50
S-NR.49
S-NR.48
S-NR.47
S-NR.46
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 6
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
FASE Seksjonering
DATO: 22.03.2018
TEGN: JV
KONT: KHS
FAGL: JG
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A20_19_6_Se
REVISJON
N
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 36, 38
048 Oslo
Gårdsnummer/ Bruksnummer: 79 / 137
VEDLEGG 10 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

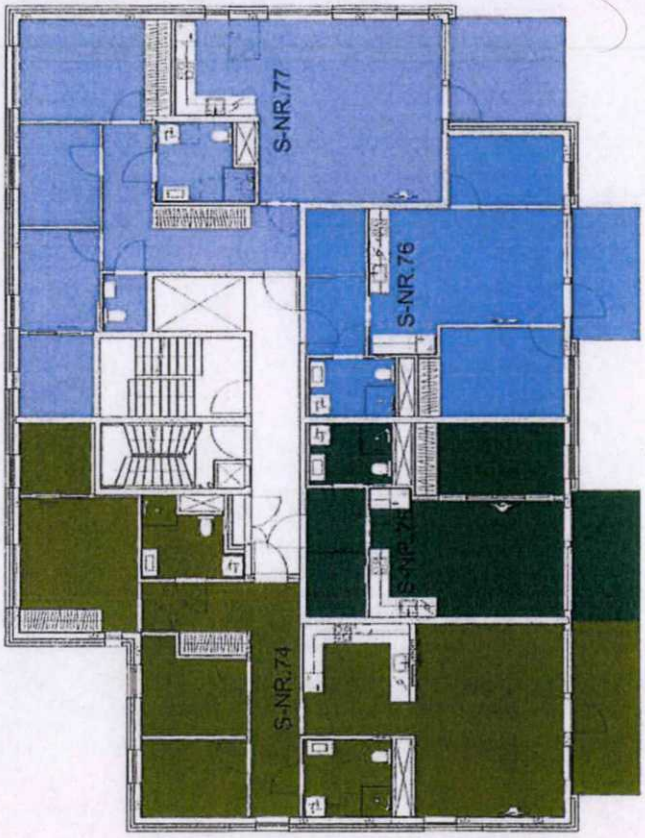

S-NR.61
S-NR.60
S-NR.59
S-NR.58
S-NR.57
S-NR.56
S-NR.55
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 7
4B ARKITEKTER
BANE NOR Eiendom
FASE Seksjonering
DATO: 22.03.2018
TEGN: JV
KONT: KHS
FAGL: JG
REVISJON
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR: 110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.: A20_19_7_Se
REVISJON
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 36, 38
048 Oslo
Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 137
VEDLEGG 1.1 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR.65
S-NR.64
S-NR.63
S-NR.62
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 8
4B ARKITEKTER
BANE NOR Eiendom
FASE
Seksjonering
DATO:
22.03.2018
TEGN:
JV
KONT:
KHS
FAGL:
JG
REVISJON
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR.:
110324
Seksjonene fargelagt i sin helhet
TEGNINGS NR.:
A20_19_0_Se
REVISJON
N
SKALISERINGSFIGUR
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 137
VEDLEGG 1.2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


S-NR.69
S-NR.68
S-NR.66
Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 9
4B ARKITEKTER
BANE NOR Eiendom
Seksjonering
Seksjonene fargelagt i sin helhet
VEDLEGG 13 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 14 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT

Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 11

4B ARKITEKTER

BANE NOR Eiendom

FASE Seksjonering

DATO: 22.03.2018 | TEGN: JV | KONT: KHS | FAGL: JG | MÅLESTOKK: 1:200 | PROSJEKT NR.: 110324 | REVISJON

Seksjonene fargelagt i sin helhet

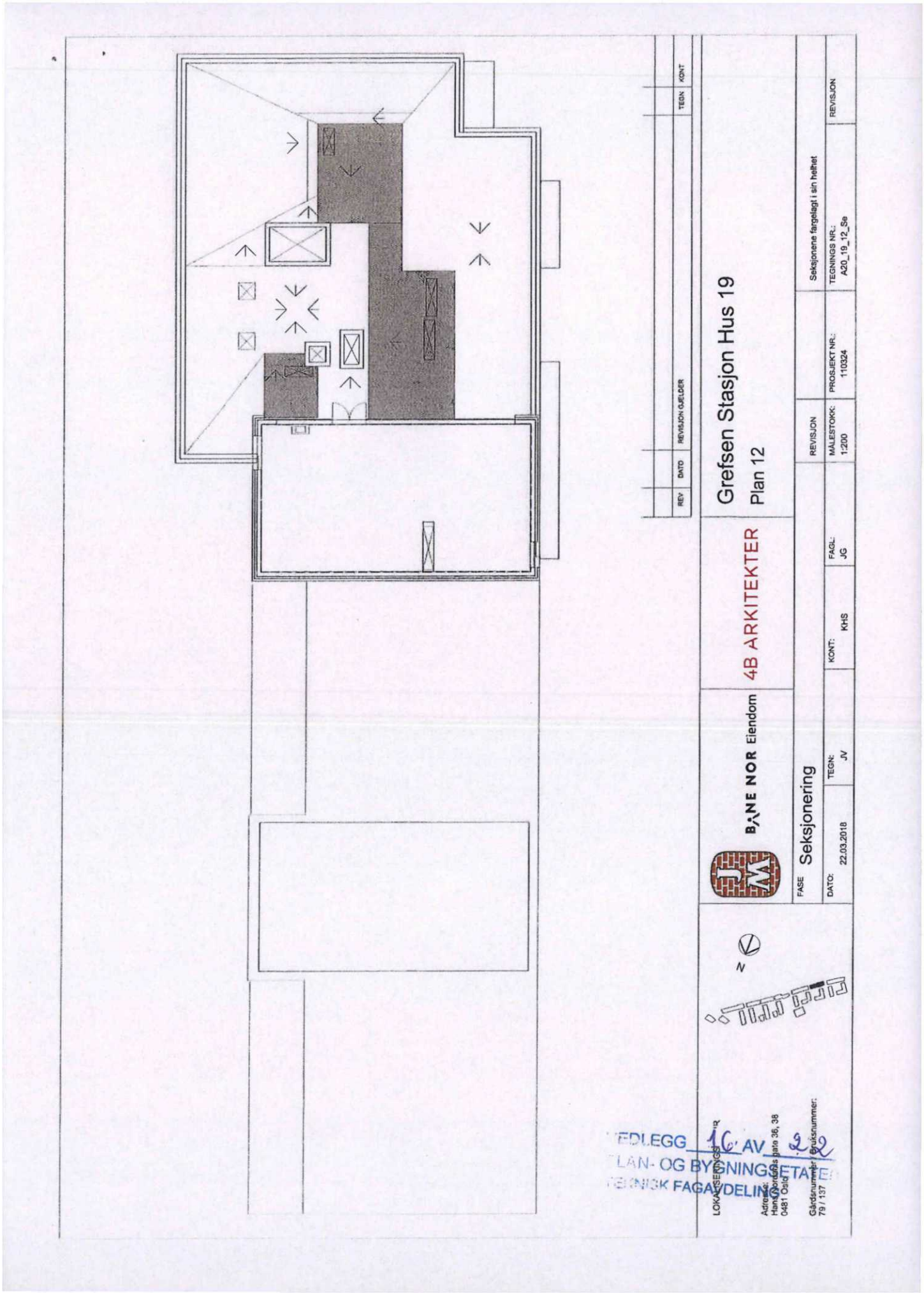
TEGNINGS NR.: A20_19_11_Se | REVISJON

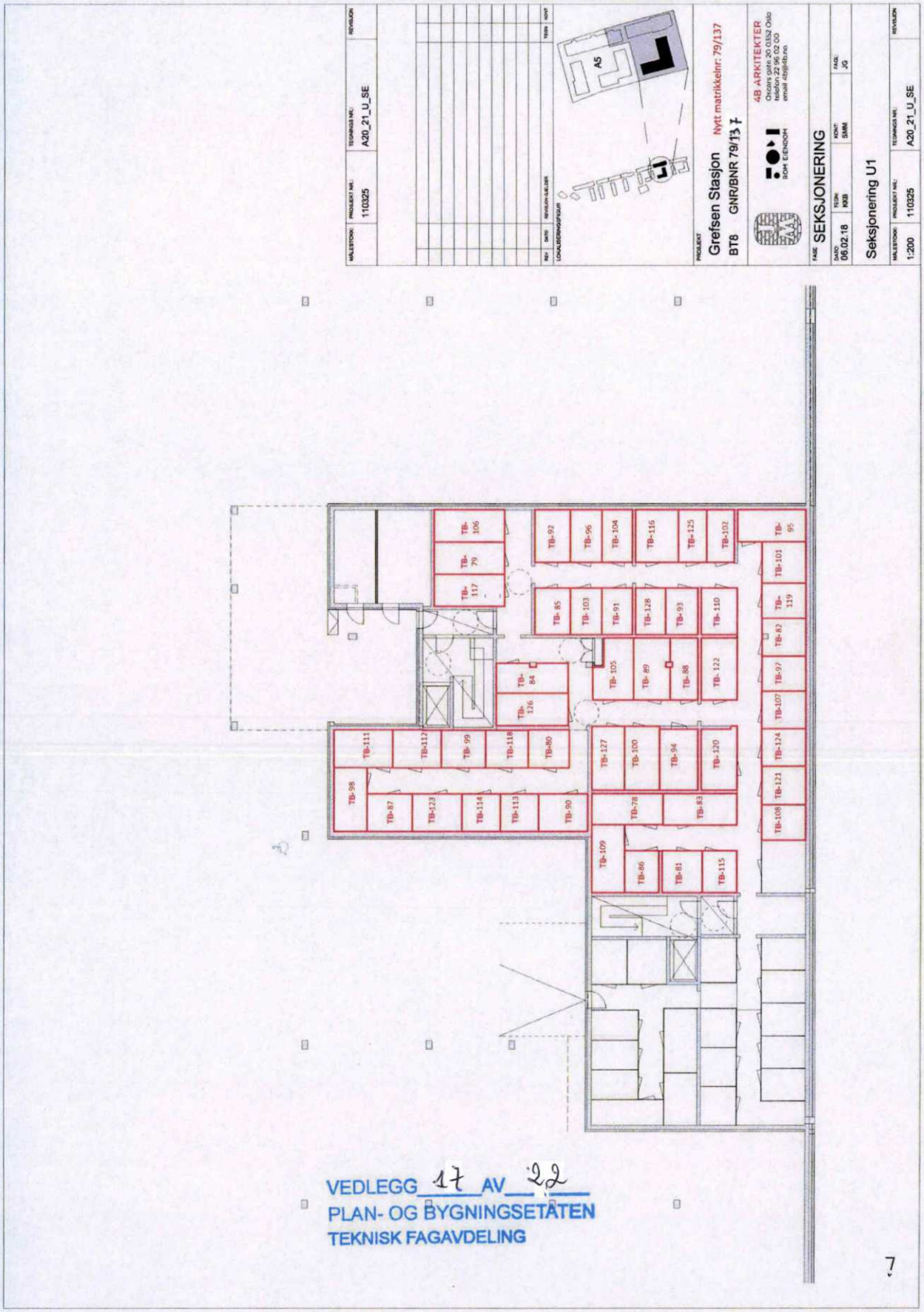
LOKALISERINGSSTIGUR

Adresse: Hans Nordahl-gate 36, 0481 Oslo

Gårdsnummer/Bruksnummer: 79 / 137

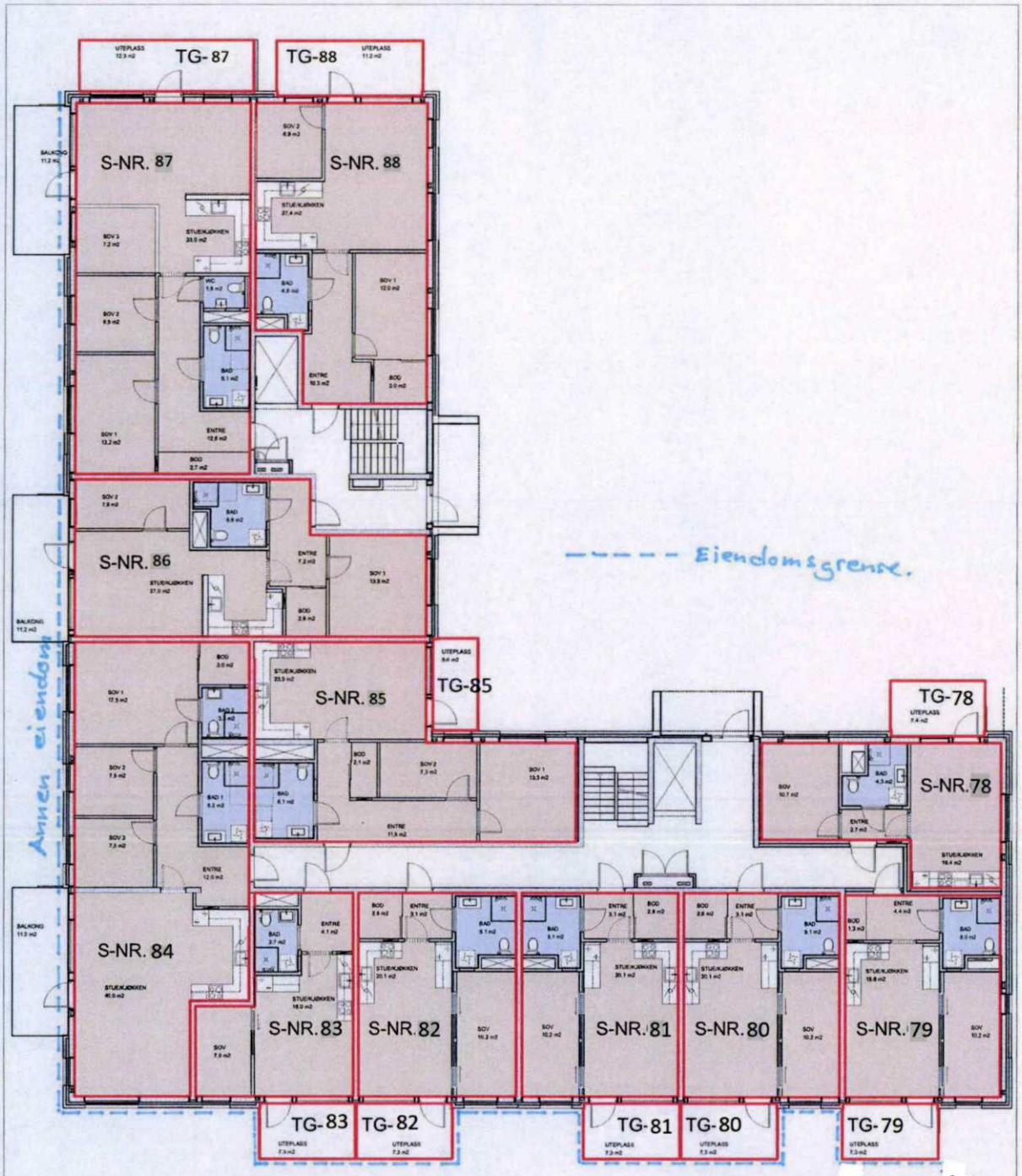
VEDLEGG 15 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Grefsen Stasjon Hus 19
Plan 12
4B ARKITEKTER
BANE NOR Eiendom
Seksjonering
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
FASE
DATO: 22.03.2018
TEGN: JV
KONT: KHS
FAGL: JG
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110324
TEGNINGS NR.: A20_19_12_Se
REVISJON
Seksjonene fargelagt i sin helhet
N
LOKALISERINGSKART
Adresse: Hans Nordrums gate 36, 38
0481 Oslo
Gårdsnummer/bruksnummer: 79 / 137
VEDLEGG 16 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




VEDLEGG 17 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

7




VEDLEGG 18 AV 29
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| B | 26.06.18 | Endret grafikk og definiert uteplasser i plan 1 | SMM | SMM |
| A | 12.03.18 | Balkonger er ikke definert som tilleggsdel | JV | KHS |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 32, 34
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/137

BANE NOR Eiendom

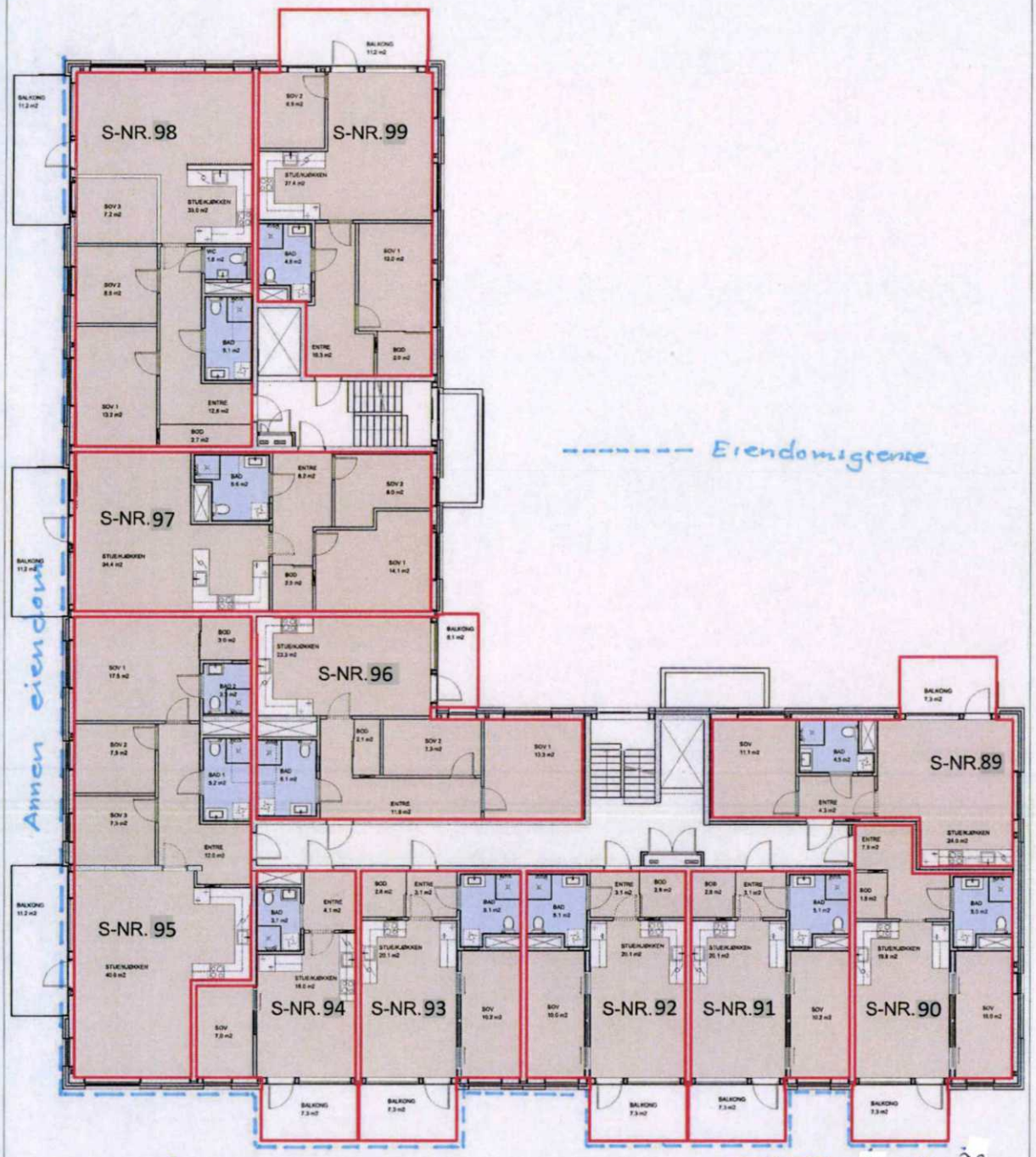
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 21

Plan 1

FASE Seksjonering

| TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV | KHS | JG | 1:200 | 110325 | A20_21_1_SE | B |




VEDLEGG 19 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| B | 26.06.18 | Endret grafikk og definiert uteplasser i plan 1 | SMM | SMM |
| A | 12.03.18 | Balkonger er ikke definert som tilleggsdel | JV | KHS |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 32, 34
0481 Oslo

Gnr. / Bruksnummer:
79/137

BANE NOR Eiendom

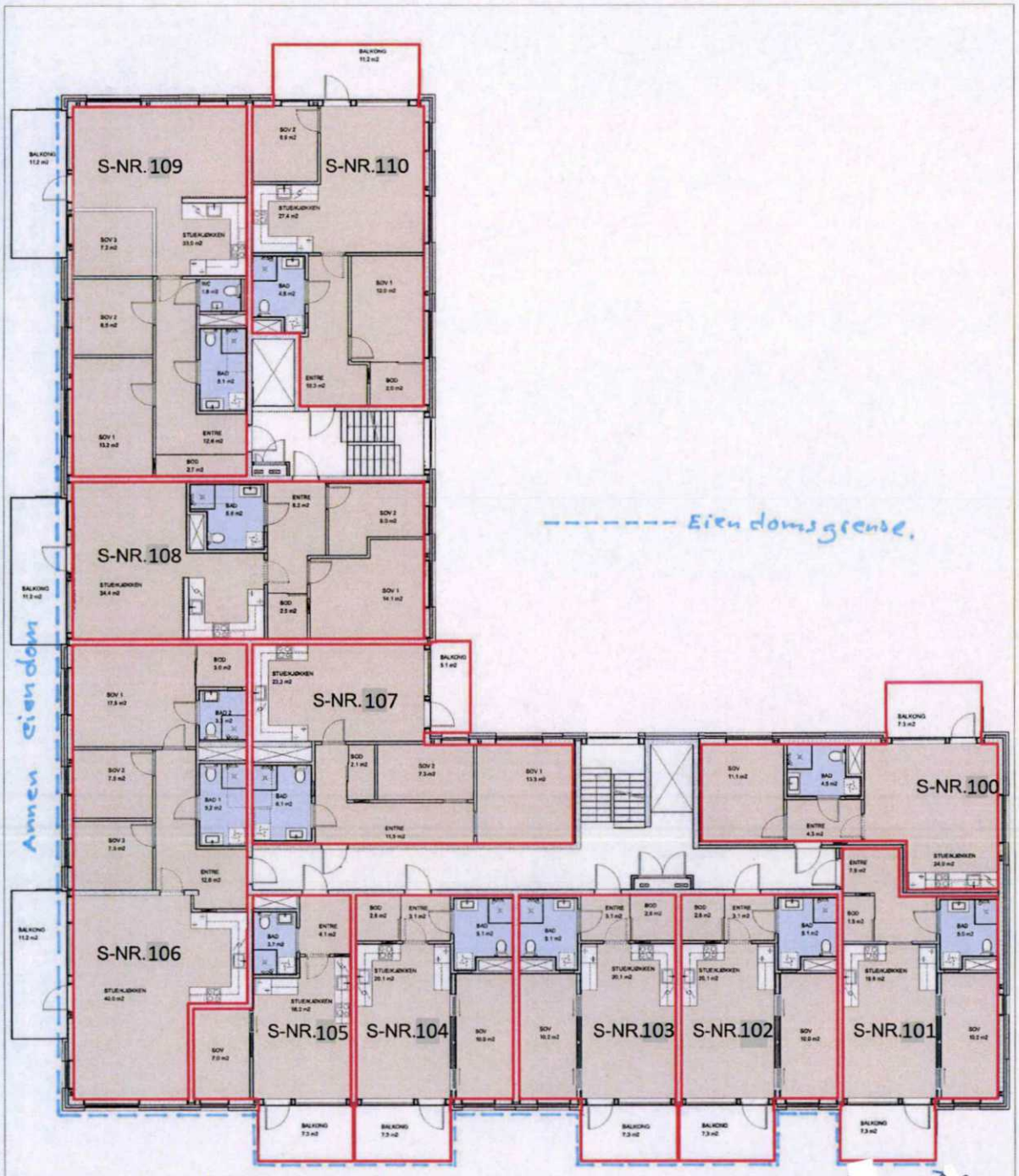
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 21

Plan 2

FASE Seksjonering

| TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV | KHS | JG | 1:200 | 110325 | A20_21_2_SE | B |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | B | 26.06.18 | Endret grafikk og definiert uteplasser i plan 1 | SMM | SMM |
| | A | 12.03.18 | Balkonger er ikke definert som tilleggsdel | JV | KHS |
| | REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |

VEDLEGG 20 AV 22
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSKART

Adresse:
Hans Nordahls gate 32, 34

Gårdsnummer / bruksnummer:
79/137

BANE NOR Eiendom

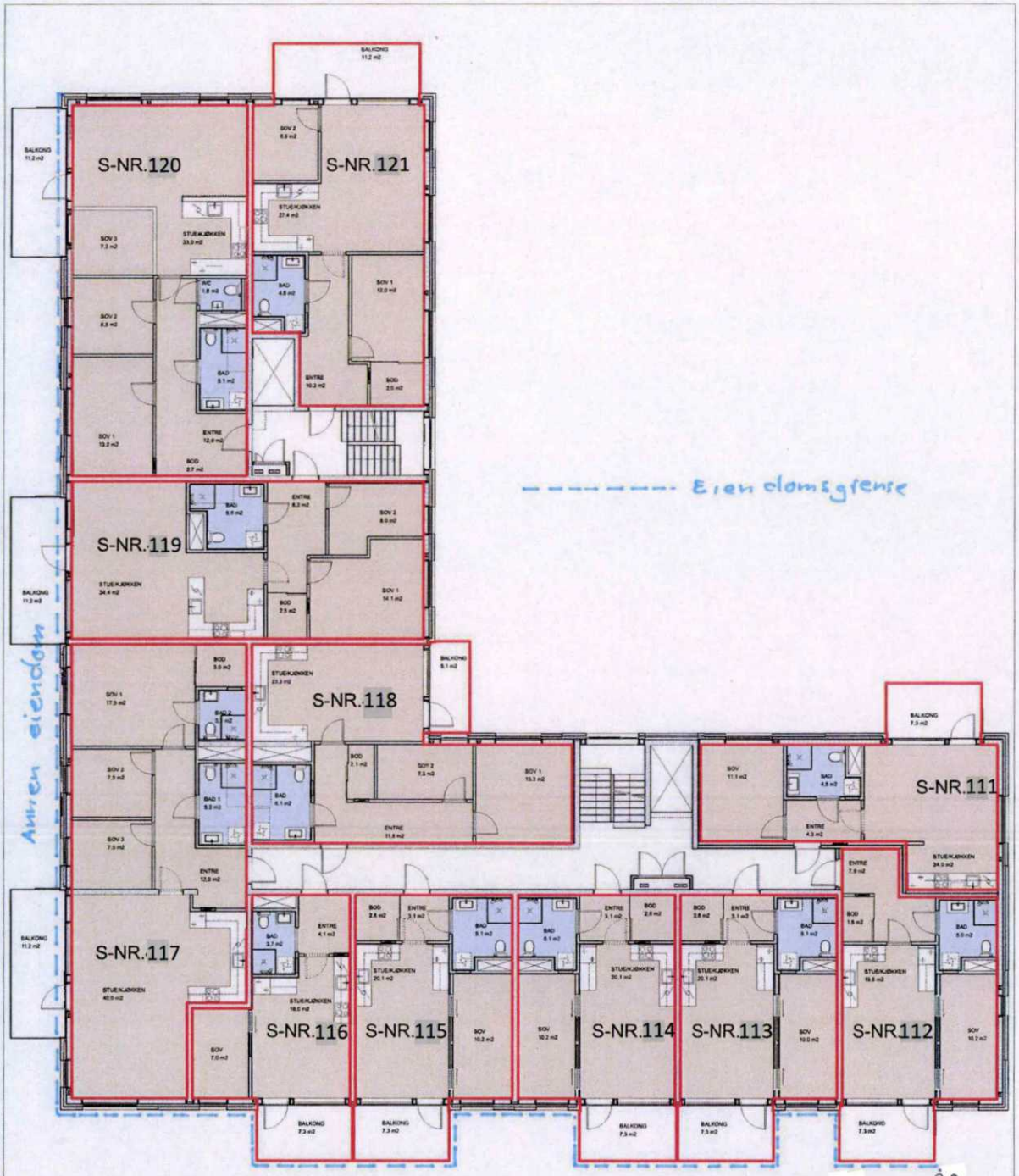
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 21

Plan 3

FASE Seksjonering

| TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV | KHS | JG | 1:200 | 110325 | A20_21_3_SE | B |




VEDLEGG 21 AV 92
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

| REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |
|---|---|---|---|---|
| B | 26.06.18 | Endret grafikk og definiert uteplasser i plan 1 | SMM | SMM |
| A | 12.03.18 | Balkonger er ikke definert som tilleggsdel | JV | KHS |

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 32, 34
0481 Oslo

Eiendom / Bruksnummer:
79/137

BANE NOR Eiendom

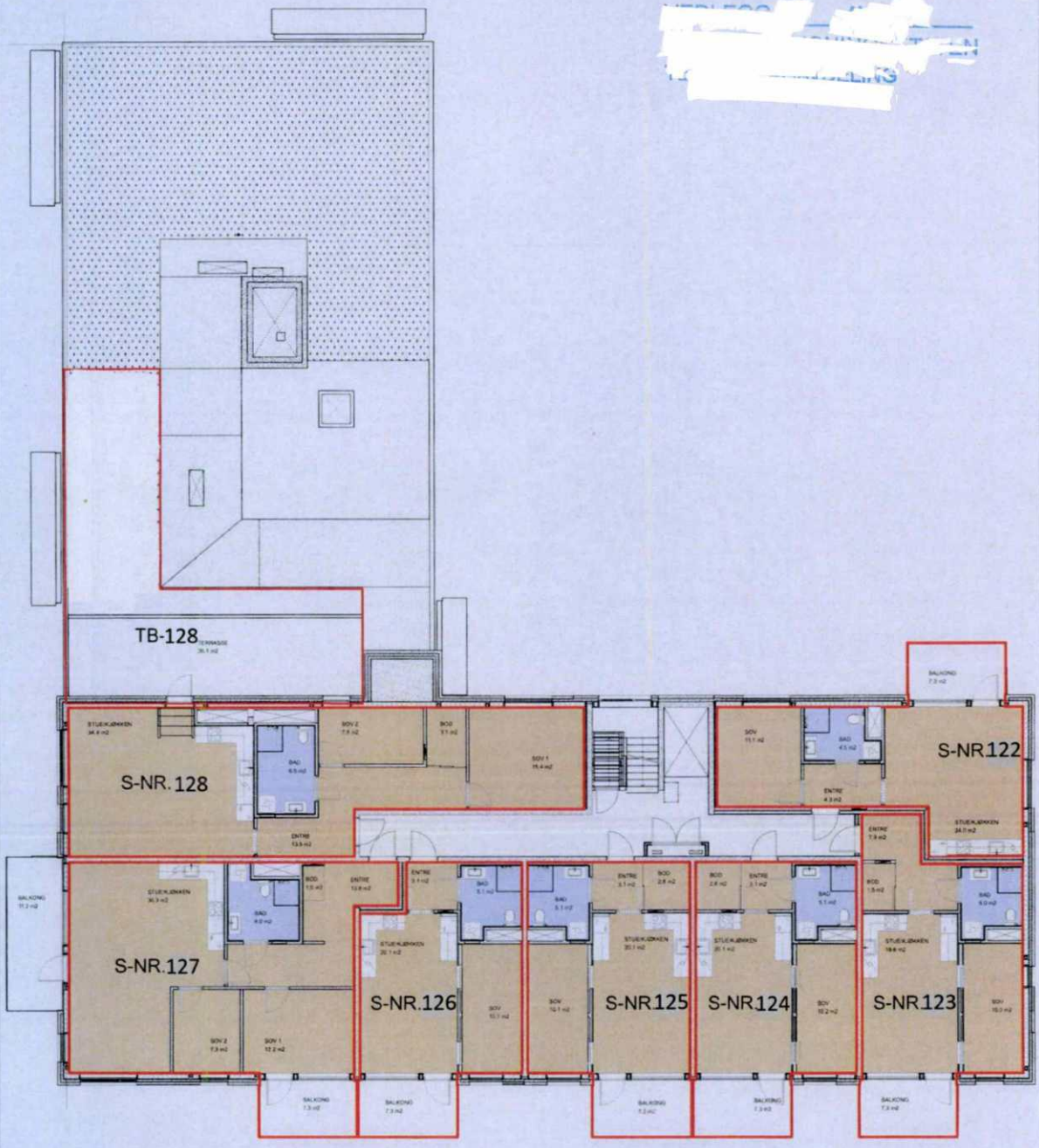
4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 21

Plan 4

FASE Seksjonering

| TEGN: | KONT: | FAGL: | MÅLESTOKK: | PROSJEKT NR.: | TEGNINGS NR.: | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV | KHS | JG | 1:200 | 110325 | A20_21_4_SE | B |




| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | B | 26.06.18 | Endret grafikk og definiert uteplasser i plan 1 | SMM | SMM |
| LOKALISERINGSFIGUR | A | 12.03.18 | Balkonger er ikke definert som tilleggsdel | JV | KHS |
| | REV | DATO | REVISJON GJELDER | TEGN | KONT |

Adresse:
Hans Nordahls gate 32, 34
0481 Oslo

79/137

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

# Grefsen Stasjon Hus 21

Plan 5

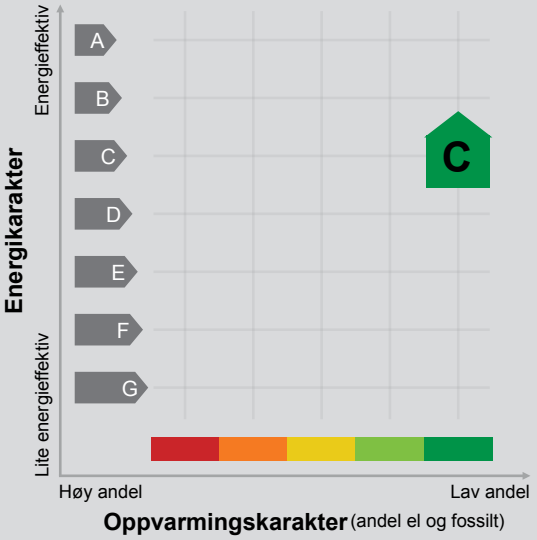
FASE Seksjonering

| TEGN | KONT | FAGL | MÅLESTOKK | PROSJEKT NR. | TEGNINGS NR. | REVISJON |
|---|---|---|---|---|---|---|
| JV | KHS | JG | 1:200 | 110325 | A20_21_5_SE | B |

VEDLEGG 22 AV 22
PLAN OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Hans Nordahls gate 38 |
| Postnummer | 0481 |
| Sted | OSLO |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 79 |
| Bruksnummer | 137 |
| Seksjonsnummer | 2 |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300606404 |
| Bruksenhetsnummer | H0103 |
| Merkenummer | 6cc91c5f-10ee-4f22-a43e-97fa1b6738fd |
| Dato | 10.05.2023 |




**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i 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 og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
**Tips 2: Luft kort og effektivt**
**Tips 3: Redusér innetemperaturen**
**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Vask med fulle maskiner**
**- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
**- Bruk varmtvann fornuftig**
**- Montere automatikk på utebelysning**

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.

## 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** | 2019 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 58 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Mekanisk avtrekk |

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).*

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

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Hans Nordahls gate 38
Postnr/Sted: 0481 OSLO
Bolignr: H0103
Dato: 10.05.2023 8:20:04
Energimerkenr: 6cc91c5f-10ee-4f22-a43e-97fa1b6738fd

Gårdsnr: 79
Bruksnr: 137
Seksjonsnr: 2
Festenr: 0
Bygningsnr: 300606404

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

### Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Hans Nordahls gate 38, 0481 Oslo
Gnr. 79, Bnr. 137, Snr. 2, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
169260029


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen

**Saksbehandler:** Jon-Kristian Krybelsrud

**Telefon / Mobil:** 22 09 18 30 / 416 18 750

**E-post:** jon-kristian.krybelsrud@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.

---