PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA NORDPOLEN

HANS NORDAHLS GATE 26

Vedlegg

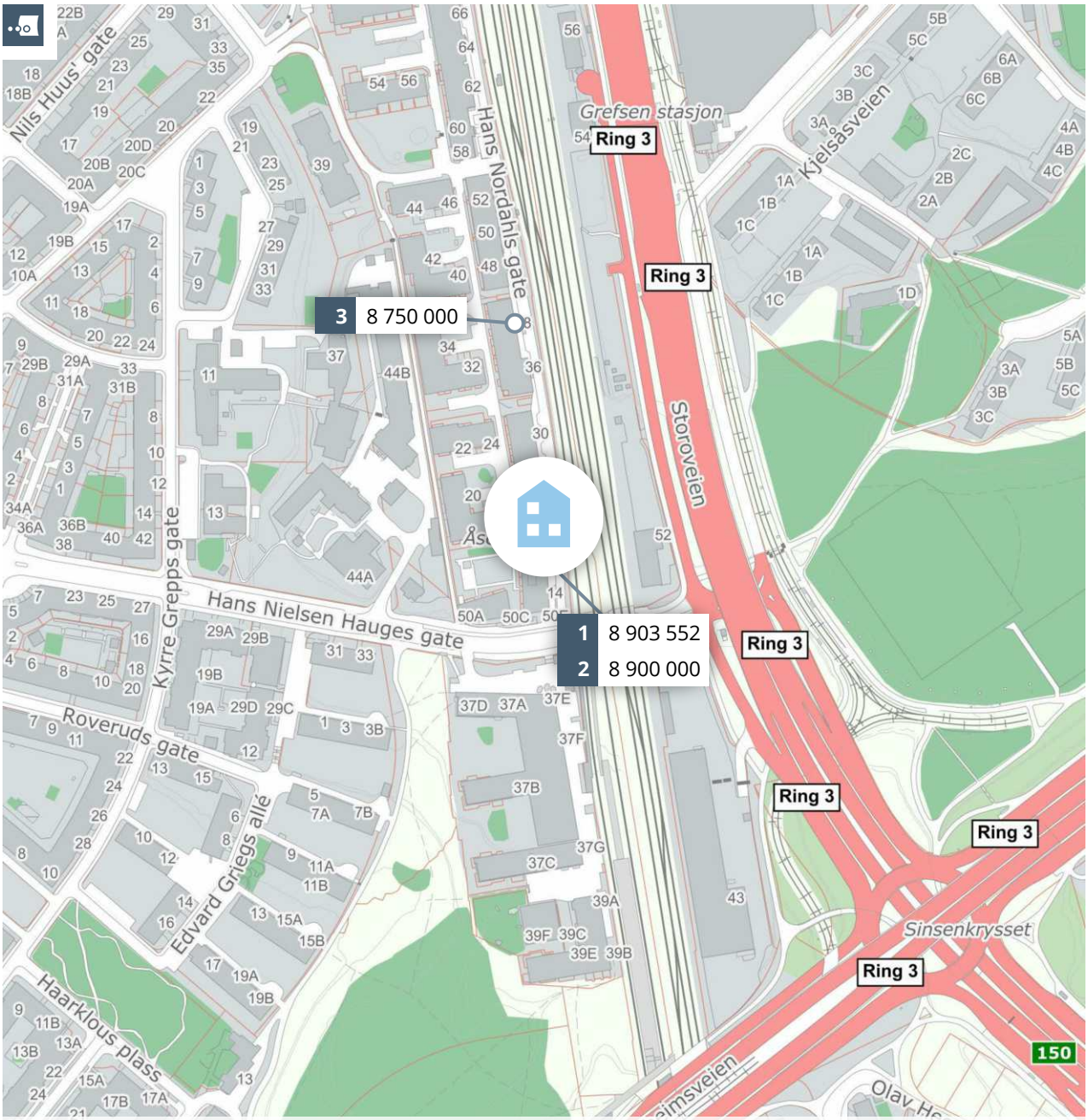
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HANS NORDAHLS GATE 26

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 17.04.2026

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 26, 0481 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2020

GNR 79 BNR 142 FNR 0 SNR 52 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Åsen rode 10

Verdivurdert til

8 690 000

0	8 690 000	99 885
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	87 m²	6 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						2020

Fellesutgifter	5 173
Formue	18 312
Soverom	3
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Nordahls gate 16 83 m² 2022 6. etg 2 sov	25.03.2026	8 900 000	**8 900 000**	3 552	8 903 552	**107 272**
2 Hans Nordahls gate 16 85 m² 2022 1. etg 3 sov	04.03.2026	8 900 000	**8 900 000**	0	8 900 000	**104 706**
3 Hans Nordahls gate 38 86 m² 2019 4. etg 3 sov	02.07.2025	8 750 000	**8 750 000**	0	8 750 000	**101 744**

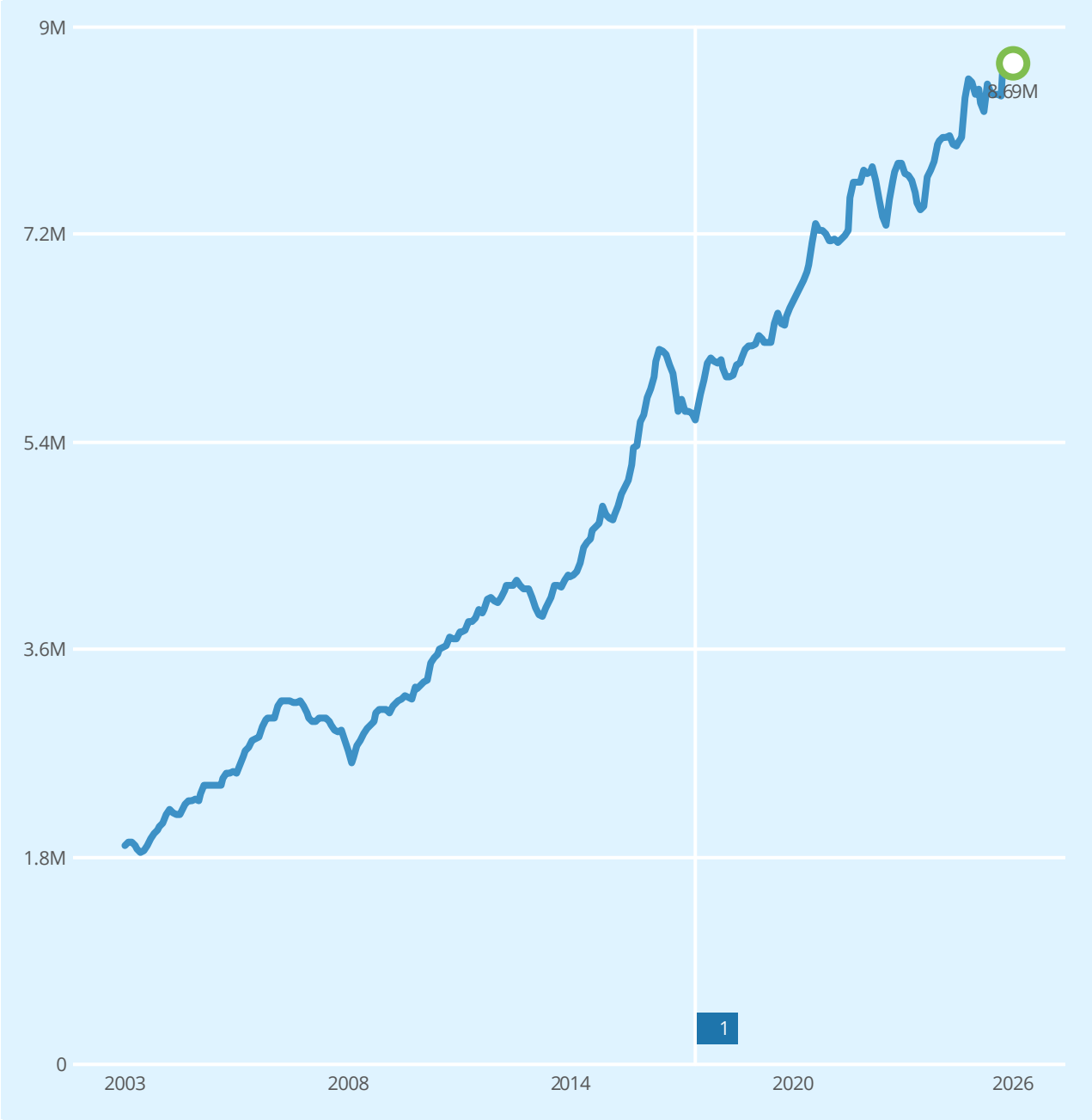
Moderne, romslig og meget lekker 4-roms selveierleilighet fra 2020 med vestvendt balkong på ca. 10 m², beliggende meget sentralt i populære Grefsen Stasjonsby. Leiligheten har smart gjennomgående planløsning, romslige rom og store vindusflater. Fra stuen kan du tre ut på stor vestvendt balkong hvor du kan møblere med forskjellig utemøblement. Leiligheten har moderne fasiliteter som trappefri adkomst med heis til alle etasjer, medfølgende garasjeplass med el-bil lader i oppvarmet garasjeanlegg, balansert ventilasjon med varmegjenvinning for optimal bokomfort og lave energikostnader. Leiligheten har gjennomgående god standard med 3-stavs hvitpigmentert parkettgulv, malt i delikate farger og store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys som bidrar til en fin romfølelse. Leiligheten har en optimal planløsning som inneholder praktisk entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter, åpen stue-/kjøkkenløsning, tidløst baderom, separat toalettrom, tre soverom av god størrelse hvor hovedsoverom har tilknyttet garderoberom og solrik balkong. For ekstern oppbevaring disponeres kjellerbod på 6 m². Sameiet har også egen smørebod og sykkelparkering i fellesarealer. Beliggenheten er svært ettertraktet og fasjonabelt hvor alt av servicetilbud og fasiliteter finnes i nærområdet. Her bor du kort vei unna Akerselva og Marka – med fantastiske tur- og rekreasjonsmuligheter.

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	
12.01.2021		12.01.2021	-	7 279 080	-	7 279 080	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Gjelder flere eiendommer.

Leiligheter til salgs i Åsen rode 10 grunnkrets nå

9
leiligheter til salgs

9.0M
8.7M
8 380 000 Prisantydning i snitt
8.1M
7.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
47
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

45
leiligheter solgt

7.5M
7.3M
7 194 000 Salgspris i snitt
7 016 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Solgt i snitt i løpet av
12
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 766 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
115 848 Åsen rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

99 885 Hans Nordahls gate 26
Totalpris 8 690 000

Tilstandsrapport

Hans Nordahls gate 26, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 142, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m² BRA-i: 87 m²



Befaringsdato: 30.03.2026 **Rapportdato:** 14.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26051 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** PT1778

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.

Rapportansvarlig

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

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.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

4-roms leilighet i 5. etasje med vestvendt balkong, sentralt beliggende på Storo, bydel Sagene i Oslo.

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

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

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

Separat toalettrom/wc med klosett og servant.

Utgang fra stue til balkong med utsyn til fellesarealer.

Leiligheten disponerer 1 kjellerbod.

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg.
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

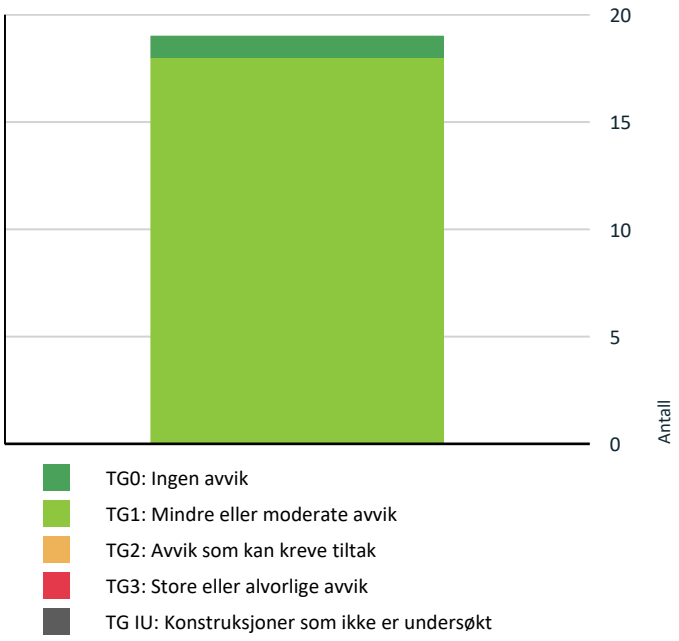
Lovlighet Gå til side

4-roms leilighet i 5. etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 5. etasje

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 5. ETASJE



Byggeår
2020

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Boligblokk over 10 etasjer og kjeller.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2019.
Utvendige aluminiumsprofiler.

Innvendige vindusbrett i stein.

Det er montert innvendig plisségardin i stuevindu.

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke utført funksjonskontroll av vinduenes åpnings- og lukkemekanismer.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelig informasjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

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

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.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør med trerammer og 3-lags isolerglass fra byggeårene, merket med produksjonsår 2019.

Det er montert innvendig plisségardin.

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.

Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.
Skjermvegg mot naboer på begge sider av balkongen.

Tremmefliser i tre, lagt over betongdekke.

Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 122 cm ved befaringstidspunktet. Basert på målt høyde og forutsatt aktuell høydeforskjell mot terreng, vurderes rekkverkshøyden å være i samsvar med gjeldende krav på oppføringstidspunktet og dagens forskriftskrav.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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.

Vedlikeholdsansvar:
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Tilstandsrapport

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 og toalettrom/wc.
Ellers 3-stavs hvitpigmentert parkett.

Termostatstyrt gulvvarme på bad.

Eier opplyser at parketten i stue/kjøkken ble byttet i desember 2025, grunnet en lekkasje i røropplegg under kjøkkenskap.
Lekkasjen viste seg å ha oppstått ved oppføring av bygningen.
forholdet ble utbedret i regi av sameiets forsikring.

—

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers malte veggflater.

—

Himlinger:
Malte himlingsflater (plater og betongelementer).

Det er montert downlights (led) på bad og toalettrom/wc samt i entré/gang.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,47 m.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Tilstandsgrad er fastsatt etter en samlet vurdering.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører fra byggeårene.

Skyvedør mellom soverom og bod.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

—

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

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Hovedsoverom:
- Skyvedørsgarderobe med speil- og folierte fronter.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom med standard og konstruksjoner fra byggeårene.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Glatte, malte himlingsflater.
Downlights (led) i himling.

___

Normal bruksslitasje vurdert opp mot alder og bruk.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av tilgjengelige konstruksjoner og overflater på befaringstidspunktet.Normal bruksslitasje sett ut fra alder.

5. 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. 32 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.

_____

Noe svertesopp på silikonfuger i dusjsone.
Svertesopp på silikonfuger indikerer fuktbelastning i dusjsonen. Dette påvirker i hovedsak det visuelle uttrykket, men kan også tyde på at fugene har redusert funksjon over tid.
Det anbefales å rengjøre eller skifte silikonfuger i dusjsonen for å gjenopprette tilfredsstillende tetthet og utseende. God ventilasjon og regelmessig renhold kan bidra til å begrense ny oppvekst.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Originalt sluk fra byggeårene, lokalisert i dusjsone.

Tilstandsrapport

Aluminiumsluk med klemring og synlig membran/mansjett.

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, finerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benkeplate (laminat).

Veggmontert klosett med utenpåliggende sistere.

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

Normal og forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (soverom).
Det ble ikke påvist unormale avvik i de kontrollerte områdene.

Det påpekes likevel at det kan foreligge forhold eller begynnende skader som ikke er synlige på befaringstidspunktet, og som først kan avdekkes ved

senere modernisering av baderommet eller ved inngrep i konstruksjonene.

Det ble i tillegg rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.



KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Åpen kjøkkenløsning i stue med takhøy innredning fra byggeårene.

Innredning med hvite glatte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benk.
Ledlys under overskap.

Integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Noe hakk i hjørner 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.

Stedvise hakk og noe mindre svellskader på noen fronter.
Dette er kun kosmetisk og går ikke utover funksjonalitet.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenventilator (Røroshetta) over stekesone, tilknyttet bygningens ventilasjon.

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.

SPESIALROM

5. ETASJE > TOALETTROM/WC

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Separat toalettrom/wc med flislagt gulv og ellers malte flater.

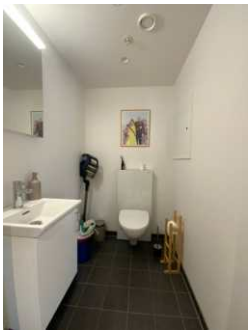
Veggmontert klosett med utenpåliggende sisterne.

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

Balansert ventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

——

Tilstandsgrad er satt ut fr en helhetlig vurdering av rom og funksjon.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) fra byggeårene.

Rørstokk lokalisert i fordelerskap i vegg på bad.
Fordelerskapet har overløp med avrenning til bad (rom med sluk).

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

Interne stoppekraner er lokalisert i fordelerskap på bad.
Det er også lokale stoppekraner i servantskap på kjøkken.

Tilstandsrapport

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å vurdere fullt ut, da disse i hovedsak ligger skjult i vegger, konstruksjoner eller er innkasset.
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner.

Varmtvannsanlegg er ikke vurdert, da dette krever særskilt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og materialtretthet kan generelt utgjøre risikomomenter i ethvert røranlegg.
Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasjer eller skader på befaringstidspunktet.

Det er ikke opplyst om kjente feil eller avvik.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra visuell og ikke-inngripende kontroll, mottatte opplysninger samt de konstruksjoner og installasjoner som var tilgjengelige og synlige ved befaringstidspunktet.





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

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er 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.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.
Varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.
Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Originale radiatorer fra byggeårene.

Rørstokk for anlegget er lokalisert i vegg på wc.

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 skyvedørsgarderobe på hovedsoverom.

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

Hovedsikringer/strømmåler er plassert i felles tavle.

Samsvarserklæring på el-anlegget fra byggeårene foreligger.
Erklæringen er datert 23.09.2020

Det ble, på vegne av Elvia, utført rutinemessig EL-tilsyn i leiligheten 09.09.2022.
Påpekte avvik ble rettet av utbygger i etterkant av tilsynet.

Dørtelefonanlegg med døråpner, tilknyttet mobil.

Tilstandsrapport

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.

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.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2020 Det elektriske anlegget er fra oppføringstidspunkt.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Retting av påpekte avvik i etterkan av tilsyn, utført av utbygger.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   I regi av entreprenør i forbindelse med oppføring av bygningen.
   Retting av påpekte avvik i etterkan av tilsyn, utført av utbygger.

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja Eier opplyser at sikring på kjøkken av og til kan gå nå ovnen skrues på.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Tilstandsrapport





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 også 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

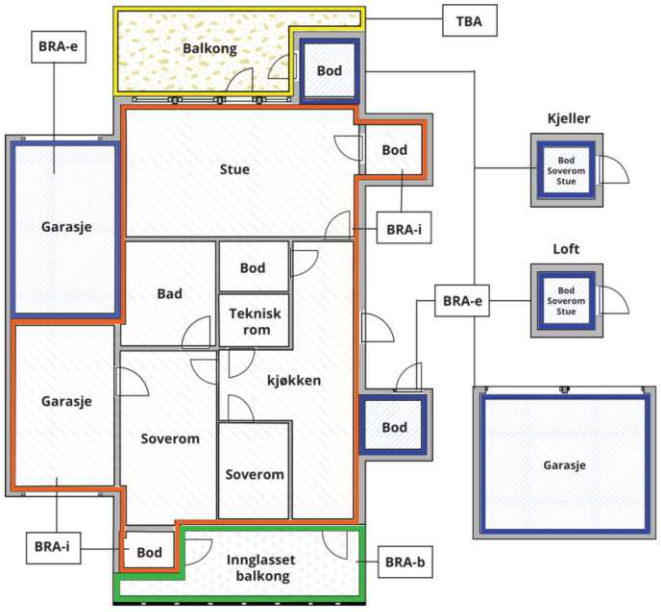
Hva er måleverdig areal?

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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms leilighet i 5. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. Etasje	87			87	10
Kjeller		6		6	
SUM	**87**	**6**			**10**
SUM BRA	**93**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. Etasje	Entré/gang, toalettrom/wc, bad, bod, 3 soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

5. Etasje:
Entré/gang, toalettrom/wc, bad, bod, 3 soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til balkong på ca. 10 m².

———

Kjeller:
Bod på ca. 6,3 m², merket 23c - H0504

———

Garasjekjeller:
Garasjeplass.

———

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Heidi Kvarekvål	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	142	0	52	992.8 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse

Hans Nordahls gate 26

Hjemmelshaver

Kvarekvål Heidi
Tenstad Petter Mathias

Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0504

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 26-30 Boligsameie	87 / 5717	Solibo AS	925967416

Felles formue
Kr. 18 312 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 2 882 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 5. etasje med vestvendt balkong, 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 992 m².
Tomten er pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Det er opplyst at det følger garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg (Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie).
Det er montert ladepunkt for lading av EL-kjøretøy på plassen.
Ved salg er det viktig at hjemmel overføres på ny eier.
Parkering tinglyses på gnr. 79, bnr. 141, snr. 1 (ideell andel 1/79) og snr. 2 (ideell andel 1/79).

Avgiftsbelagt gjesteparkering i Hans Nordahls gate.
Ellers parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 4 898,- pr. måned (kr. 58 776,- pr. år).
Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, oppvarming, TV/Internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.
For nærmere detaljer om hva felleskostnadene inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

Garasjeleie kommer i tillegg til nevnte felleskostnader: kr. 275,- pr. måned (kr. 3 300,- pr. år).

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Sameiets hjemmesider: home.solibo.no/hp/hng26-30/

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse og næringsvirksomhet
Bygning oppført i 2020 i mur- og betongkonstruksjoner etter datidens byggeskikk og forskrifter.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygningen, datert 17.12.2022.

Sameiet består av 84 seksjoner.

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	7583794	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.04.2026	

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.
169260034

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Petter Mathias Tenstad	Heidi Kvarekvål

Gateadresse
Hans Nordahls gate 26

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

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

Document reference: 169260034

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Avløpsrør under kjøkkenbenken hadde et snitt i seg som ble oppdaget etter 4,5 års botid. Snittet var horisontalt helt nede ved gulvet og hadde vært der siden boligen ble bygget. Utbygger JM sendte rørlegger fra Østfold rør som reparerte røret. Dersom det rant mye vann ut avløpet, piplet det vann ut av snittet og det ble fuktskader på gulvet under vasken. Gulvet ble tatt opp, all fukt tørket med tørkemaskin og nytt gulv ble lagt i hele stuen/kjøkkenet i november/desember 2025 av Recover. Sameiets forsikring tok regningen.

Arbeid utført av: Østfold Rør

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Etter el-tilsyn ble det registrert to avvik: Sikringsskap 1. Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28. Kommentar: Gjelder frontplate til sikringsskap. Kjøkken 2. Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21. Kommentar: Gjelder ventilator kjøkken. Det ble målt spenning mellom vifte og pe-skinne. Avvikene ble reklamert til utbygger JM, som sendte elektriker fra Akershus Elektro som rettet avvikene.

Arbeid utført av: Akershus elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det var eltilsyn i Q3 2022.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På garasjeplassen i felles garasje er det montert ladeboks for EL-bil. Boksen er fra Aneo Mobility (tidligere Movel).

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

Document reference: 169260034

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 169260034

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 169260034

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Tenstad	b42ef1176bf17fe1d35cbbd455b52530fb184499	07.04.2026 18:48:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Kvarekvål	0fe0038dba24052ceb5ca47112eac83cbee1b5ff	07.04.2026 17:58:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 169260034

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie**

Megleropplysninger 09.04.2026
Vi viser til forespørsel av 07.04.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie
Organisasjonsnr:	925 967 416
Gnr./bnr:	79 / 142
Eier(e):	Heidi Kvarekvål / Petter Mathias Tenstad
Seksjons-/andelsnr:	52
Adresse:	Hans Nordahls gate 26, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng26-30/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng26-30/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 7583794
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplass 31013 i Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 79, bnr. 141, snr. 1 (ideell andel 1/79) og snr. 2 (ideell andel 1/79).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.882,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett	kr 532,- pr. md.
Oppvarming	kr 1.484,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.898,- pr. md.

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

Felleskostnader for garasjeplass:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 275,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 18 312	kr 2 882

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 26-30 Boligsameie
16. april 2026



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 26-30 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **16. april 2026**
Tidspunkt: **kl 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 2025**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **SAMMENSLÅING AV BOLIGSAMEIENE HNG 18-20, 22-24 og 26-30, se vedlegg**
5. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
31. mars 2026
Styret

Vedlegg til sak 1,2,4 og 5.

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 _____

Styrets arbeid

Styret har gjennom 2025 hatt fokus på å opprettholde en fornuftig drift av sameiet. Det har gjennom året blitt gjennomført styremøter ved behov, som oftest 1 gang i måneden.

Gjentakende problemstillinger på styremøter er problematikken med innbrudd i sameiets bodarealer, utfordringer med heis, og oppfølging av våre leverandører for å sikre at service avtaler følges opp.

Det er gjennom 2025 utført diverse tiltak for å bedre skallsikringen av sameiet, slik som beslag og utskiftning av diverse låser.

Styret fikk under årsmøtet i fjor godkjent anskaffelse av nytt porttelefon system, installasjonen av dette ble ikke gjennomført får årsskiftet grunnet diverse utfordringer som måtte løses.

Styret har også gjennom 2025 gjenopptatt samtaler med boligsameiene 18-20 og 22-24 for å utarbeide en plan for sammenslåing. Dette fordi styret ser det som hensiktsmessig og økonomisk lurt å knytte seg sammen. Vi har i dag separate service avtaler på det som i stor grad er felles infrastruktur og mener det er besparelser som kan bli gjort ved å slå seg sammen.

Styret jobbet gjennom 2025 seg også gjennom oppgangene for å finne problemer som måtte meldes til JM før garantiperioden gikk ut, planen var å få en aktør til å hjelpe oss med dette. Men etter å ha innhentet priser i markedet så vi at det ikke ville være forsvarlig kostnadsmessig.

Styret ønsker å bruke 2026 på å få satt opp nytt porttelefon system på en god måte.
Vi vil også arbeide for en sammenslåing av sameiene hvis årsmøtet gir grønt lys, samt at det må sees mer på oppsett for overvåkning av fellesarealene våre.

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie

Orgnr: 925 967 416

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**529 860**	**607 895**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	484 064	-78 035
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**484 064**	**-78 035**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 013 924**	**529 860**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 203 274	1 342 362
Kortsiktig gjeld	189 351	812 502
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 013 924**	**529 860**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	3 885 015	3 965 452	4 177 680	4 303 010
Annen driftsrelatert inntekt		0	700	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 885 015**	**3 966 152**	**4 177 680**	**4 303 010**
Personalkostnader	**3**	18 330	18 330	18 330	0
Styrehonorar	**4**	130 000	130 000	130 000	0
Forsikring bygninger		240 062	197 345	205 000	250 000
Forretningsførsel		91 827	123 808	100 000	0
Revisjon		18 367	0	19 000	0
Vann og avløp		407 685	693 126	700 000	700 000
Energi/fyring	**5**	862 503	1 318 261		1 000 000
Kabel-TV/internett		456 813	419 955	420 000	495 936
Kostnader Velforeningen	**6**	235 200	0	360 000	0
Drift og vedlikehold	**7**	573 872	393 994	475 600	508 000
Vaktmestertjenester		62 986	39 000	50 000	45 000
Renhold		117 735	105 682	105 000	110 000
Andre driftskostnader	**8**	219 859	609 170	231 000	294 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 435 239**	**4 048 669**	**2 813 930**	**3 403 536**
DRIFTSRESULTAT		**449 776**	**-82 517**	**1 363 750**	**899 474**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		34 288	4 537	0	0
Finanskostnader		0	55	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-34 288**	**-4 482**	**0**	**0**
Resultat		**484 064**	**-78 035**	**1 363 750**	**899 474**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	484 064	-78 035		
SUM DISPONERING		**484 064**	**-78 035**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		27 549	12 865
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	193 717	188 567
Andre kortsiktige fordringer		-46 119	
Bankinnskudd		1 028 127	1 140 930
SUM OMLØPSMIDLER		**1 203 274**	**1 342 362**
SUM EIENDELER		**1 203 274**	**1 342 362**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	1 013 924	529 860
SUM EGENKAPITAL		**1 013 924**	**529 860**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		85 935	314 974
Annen kortsiktig gjeld	**11**	103 416	497 528
SUM KORTSIKTIG GJELD		**189 351**	**812 502**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 203 274**	**1 342 362**

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 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 237 979
Kabel-TV/Internett	477 036
Kapitalkostnader 1	1 170 000
Sum innkrevde felleskostnader	**3 885 015**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 18 330.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 130 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Strøm fellesområder	209 803
Fjernvarme	652 701
Sum Energi/Fyring	**862 503**

NOTE 6 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Velforeningen	235 200
Sum kostnad sameiet	**235 200**

NOTE 7 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold bygninger	133 066
Drift og vedlikehold VVS	99 129
Drift og vedlikehold elektro	68 559
Drift og vedlikehold utvendig	70
Drift og vedlikehold heis	171 406
Drift og vedlikehold brannsikring	59 561
Drift og vedlikehold ventilasjon	42 081
Sum drift og vedlikehold	**573 872**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 500
Sommervedlikehold	56 714
Vintervedlikehold (Snøryding)	28 964
Driftsmaterialer	62 575
Egenandeler forsikring	16 000
Vakthold	47 768
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 029
Annen kostnad	-728
Konstaterte tap på fordringer	35
Sum andre driftskostnader	**219 859**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	529 860
Overført til/fra egenkapital	484 064
Opptjent egenkapital 31.12	**1 013 924**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	18 209
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	119 448
Andre forskuddsbetalte kostnader	56 060
Sum forskuddsbetalte kostnader	**193 717**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	103 416
Sum annen kortsiktig gjeld	**103 416**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 26-30 BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 26-30 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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: 0028M-4TI0H-K7T3V-F2XBN-ON1UN-YWCYG

Sammenslåing av boligsameiene HNG 18-20, 22-24 og 26-30

Gjennom 2025 så har vi (styret) arbeidet med et grunnlag for sammenslåing av disse sameiene. Vi holder på å få utarbeidet et budsjett, vedtekter osv.

Slik det ser ut i dag mener vi en sammenslåing vil gi noe reduserte kostnader. Men siden vi ikke har rukket å få alle nødvendige dokumenter klare for en vurdering som er gyldig så ønsker vi heller å informere.

Styret ønsker å stemme over om vi skal gå videre i dette arbeidet, for så å kalle inn til ekstraordinært årsmøte når alle nødvendige dokumenter er klare.

Styrets vurderinger: Styret mener det er en positiv ting for eierne og beboere om vi får til sammenslåing. Dette vil gi en større fordel ved forhandling av nye avtaler og lavere kostnader for eierne. Samt få en bedre forvaltning av felles infrastruktur.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner videre arbeid, og det skal kalles inn til nytt ekstraordinært årsmøte når nødvendige dokumenter foreligger.

Valg av styret

Magnus Settemsli Mogstad innstilles til styreleder (1 år)

Tom Nyquist innstilles som styremedlem (2 år)
Ann-Kristin Knoph innstilles som styremedlem (2 år)
Jakob Aadalsbakke innstilles som styremedlem (2 år)

Nina Gu ønsker å tre ut som styre medlem 1 år før tiden, men ønsker å bidra som varamedlem det neste året (1 år)

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hans Nordahls gt. 26-30
4. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Sameiet Hans Nordahls gt. 26-30

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **4 juni 2025**
Tidspunkt: **kl 1730**
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, eget vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **AUTOMATISK DØRPUMPE SYKKELBODENE**
5. **NØDLAGER**
6. **ENDRING VEDTEKTER FOR VIDEO OVERVÅKNING (2/3-DELS FLERTALL)**
7. **NYTT PORTTELEFON SYSTEM**
8. **OPPSETT AV BESLAG PÅ DØRER FOR SKALLSIKRING**
9. **VEDTEKTSENDRING FAKTURERING UNØDIG BRANNALARM (2/3-DELS FLERTALL)**
10. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo 27. mai 2025
Styret

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Magnus Mogstad
Styremedlem	Jakob Aardalsbakke
Styremedlem	Nina Huina Gui

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/hng26-30

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Polisenummer: 7583794

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har gjennom 2024 hatt fokus på å opprettholde en fornuftig drift av sameiet.

Det har gjennom året blitt gjennomført styremøter ved behov.

Gjentakende problemstillinger på styremøter er problematikken med innbrudd i sameiets bodarealer, og oppfølging av våre leverandører for å sikre at service avtaler følges opp.

Styret har også jobbet med å finne løsninger når det kommer til porttelefon systemet som er satt opp i sameiet, å fremstiller sak på årsmøtet relatert til dette.

Styret gjennomførte også på slutten av året flytt fra OBOS til Solibo som forretningsfører, samt at det ble etablert kontakt med BER for å få hjelp med å etablere en vedlikeholds kalender og få evaluert nødvendige utbedringer JM må gjennomføre.

Styret kommer til å bruke 2025 til å etablert en slik rapport og følge opp JM mot slutten av vår garantiperiode. Vi vil også jobbe med å så på hva som finnes av muligheter med å erstatte noen av sameiets avtaler når garantiperioden går ut.

4. Automatisk dørpumpe i sykkelbodene

Det foreslås at det installeres automatisk døråpner i de felles sykkelbodene i garasjen. Døren er tung og smekker igjen av seg selv. Den er spesielt vanskelig å håndtere sammen med sykkel på vei ut, da man må dra den til seg samtidig som man vrir om låsen. Det er også en rekke boder inne i sykkelgarasjen, og jeg vil anta at de som disponerer disse gjerne skulle hatt automatisk dør.

Styrets vurderinger: Grunnet nye krav til dørautomatikk, hvor det må tilrettelegges for nødstrøm og klemsensorer vil installasjon av dette være estimert til ca 40.000 kr ferdig levert pr automatisk døråpner. Det vil da tilsi 80.000 kr for de 2 sykkelbodene sameiet har tilgjengelig. Det er også potensielt forbundet store reparasjonskostnader fremover ved installasjon av dørautomatikk knyttet til sykkelbodene.

Styrets innstilling: er å ikke installere dørautomatikk i sykkelbodene

5. Nødlager

Er det mulig å bruke litt penger på et felles beredskapslager? Tenker i utgangspunktet det som kunne vært mest fornuftig ville vært et vannlager hvis det er noe ledig sted i fellesarealet som kan brukes til å lagre vann i dunker? Vann tar ganske mye plass hvis alle skal ha vann i henhold til anbefalingene til DSB så kanskje man kunne funnet en felles løsning på det hvis det er plass noe sted.

Styrets vurdering: Det er i dag ingen gode arealer som kan brukes til et slikt lager, og det vil kreve at sameiet setter opp en bod løsning for å hindre at vann eller annet blir stjålet eller fjernet av andre. Styret er av den mening at det må være opp til den enkelte beboer å sikre at de har nødvendig lager i hen hold til anbefalingene til DSB

Styrets innstilling: er å ikke gjennomføre dette tiltaket.

6. Endring av vedtekter for videovervåkning (2/3-dels flertall)

Styret ønsker å endre vedtektene for å tillate video overvåkning på boligsameiets området. Etter gjentakende innbrudd i boder i løpet av 2024, har det hjulpet med installasjon av diverse beslag på boder. Styret ønsker å endre vedtektene til boligsameiet slik at de også tillater video overvåkning av fellesarealer.

Endringer i vedtekter som foreslås er følgende:

§ 11 – Videoovervåkning

1. **Formål**
   Sameiet kan benytte videoovervåkning av fellesarealer med følgende formål:
   - Sikring av eiendom og forebygging av hærverk og skadeverk
   - Dokumentasjon av hendelser som innbrudd, skade, eller lignende
   - Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
   - Adgangskontroll ved arbeid utført på sameiets eiendom

2. **Plassering**
   Kameraene skal plasseres slik at de kun overvåker fellesarealer, og ikke private arealer, balkonger, inngangsdører til seksjoner, eller områder der beboere kan forvente privatliv.

3. **Behandling av opptak**
   Opptak fra kameraene skal kun benyttes til formålene nevnt i punkt 1. Tilgangen til opptak skal være begrenset til styret eller eventuelt engasjert forvaltningsselskap, og kun når det foreligger saklig grunn.

4. **Lagring og sletting av opptak**
   Opptak skal slettes så snart det ikke lenger er nødvendig for formålet:
   - Opptak som gjøres med formål å sikre eiendom og forebygge hærverk, skal slettes automatisk etter **maksimalt 7 dager**.
   - Dersom en hendelse har funnet sted (som skade, innbrudd, eller lignende), kan opptaket oppbevares så lenge det er nødvendig for å dokumentere og eventuelt anmelde forholdet.
   - Opptak til bruk for HMS eller adgangskontroll skal vurderes særskilt, men lagringstiden skal normalt ikke overstige **7 dager**.

5. **Informasjon og personvern**
   Beboere og besøkende skal tydelig informeres om overvåkningen gjennom skilting ved innganger og andre aktuelle steder. Behandlingen av opptak skal følge gjeldende regler i personopplysningsloven og personvernforordningen (GDPR). Styret skal føre intern protokoll over behandlingen.

Styrets innstilling: Endringene i vedtekter godkjennes

7. Nytt porttelefonsystem

Dagens porttelefon system leverandør har lagt ned sin drift i Norge å støtter ikke lenger opp under normal drift. JM har laget en løsning med Akershus Elektro som kan hjelpe oss med utstedelse av nye brikker. Men det er usikkerhet hvor lenge de er villig til å tilby oss denne tjenesten, samt at det er utfordringer med oppdatering av navn på ringetablå og fjerning av nøkkelbrikker som mistes eller lignende.

Styret har dermed innhentet tilbud fra 2 leverandører for å se på hva det koster å bytte ut systemet. Tilbudene gir oss et prisestimat på hva det vil koste å bytte ut systemene. Vi sitter igjen med 4 alternativer etter tilbudsrunden. 3 av alternativene betyr å bytte ut systemet og vil gjøre dagens boks i leilighetene unødvendige, da disse styres via app eller telefon.

Ved bytte til nytt system vil det gjøre at styret til enhver tid kan utstede nye brikker med riktig tilgangsstyring i blokken, samt fjerne tilganger fort hvis brikker skulle mistes. Det vil også gjøre det mulig for oss å endre navn osv på ringetablå på forespørsel. De 2 leverandørene som har gitt oss tilbud er Defigo/Salto og Akerlås med StepLock

Alternativ 1: Tilbud på Defigo/Salto løsning 240.000-265.000 kr, Defigo vil brukes på inngangsdører og salto internt i bygget. Løsningene er ikke koblet sammen og krever at styret legger til og fjerner brikker fra 2 forskjellige systemer for at alt skal fungere. Det vil også være mulighet for leiligheter til å kjøpe en tablet som erstatter dagens calling apparat, evt så kan alt styres fra app på telefonen.

Alternativ 2: Tilbud på Defigo/Salto løsning 300.000-345.000 kr, Defig og Salto løsningene er integrert og alt finnes i en enkelt løsning. Det vil også være mulighet for leiligheter til å kjøpe en tablet som erstatter dagens calling apparat, evt så kan alt styres fra app på telefonen.

Alternativ 3: Tilbud fra Akerlås på Steplock 216.000 kr, alt integrert i egen løsning. Beboere kan åpne inngangsdøren via app på sin telefon.

Alternativ 4: Fortsette med dagens system, med støtte fra Akershus Elektro for brikke håndtering.

Styrets innstilling: Bytte til løsning som tilbys via Akerlås og StepLock, men at det settes et øvre tak på kostnad relatert til bytte på 250.000

8. Oppsett av beslag på dører for skallsikring

Styret har innhentet tilbud fra Akerlås for å sette på ekstra beslag på dører som inngår i sameiets skallsikring. Disse beslagene er håndlaget for våre dører og er ingen out-of-the-box løsning som finnes. Beslagene vil gjøre det vanskeligere for uvedkommende å bryte seg inn i sameiet, så lenge de ikke blir sluppet inn.

Kostnaden knyttet til oppsett av disse beslag er 55.000 kr.

Styrets innstilling: Bestilling og montering av beslagene godkjennes

9. Vedtektsendring- fakturering ved unødig brannalarm

Styret ønsker å endre på sameiets vedtekter, slik at det ved gjentakende utløsning av brannalarmen kan faktureres for utrykning av vektertjeneste.

Styrets forslag er å legge til et punkt under seksjon 4-1 i Hans Nordahls gate 26-30 boligsameie sine vedtekter.

(12) Seksjonseier skal til enhver tid sette seg inn i hvordan brannvarslingssystemet fungerer, å kunne bruke dette for å hindre at det utløses falske alarmer. Ved gjentatte falske alarmer vil seksjonseier være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning.

Styrets innstilling: Endringene i vedtektene godkjennes

10. Valg av tillitsvalgte

Magnus Settemsli Mogstad innstilles til styreleder (1 år)

Nina Gu innstilles som styremedlem (2 år)

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 _____

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 26-30 Boligsameie

Orgnr: 925 967 416

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**607 895**	**413 103**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	-78 035	194 792
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-78 035**	**194 792**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**529 860**	**607 895**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 342 362	1 048 651
Kortsiktig gjeld	812 502	440 756
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**529 860**	**607 895**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 965 452	3 902 316	4 056 140	4 177 680
Annen driftsrelatert inntekt	3	700	7 096	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 966 152**	**3 909 412**	**4 056 140**	**4 177 680**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	18 330	11 844	11 844	18 330
Styrehonorar	5	130 000	84 000	130 000	130 000
Forsikring		197 345	155 239	170 762	204 960
Forretningsførsel	6	123 808	123 985	127 705	99 960
Revisjon	7	0	10 927	18 300	19 000
Kommunale avgifter		693 126	630 947	646 000	699 960
Energi/fyring	8	1 318 261	1 165 181	1 270 000	1 170 000
Kabel-TV/internett		419 955	454 595	479 000	420 000
Vedlikehold	9	393 994	643 322	472 000	505 560
Vaktmestertjenester	10	39 000	0	0	50 040
Renhold	11	105 682	0	0	105 000
Andre driftskostnader	12	609 170	439 398	666 500	560 880
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 048 669**	**3 719 437**	**3 992 111**	**3 983 690**
DRIFTSRESULTAT		**-82 517**	**189 975**	**64 029**	**193 990**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	13	4 537	4 817	0	0
Finanskostnader	14	55	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-4 482**	**-4 817**	**0**	**0**
Resultat		**-78 035**	**194 792**	**64 029**	**193 990**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	16	-78 035	194 792		
SUM DISPONERING		**-78 035**	**194 792**		

Signert 19-05-2025 07:34:16 UTC Oneflow ID 10679270 Page 2 / 7

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	**15**	12 865	-31 765
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	188 567	153 272
Bankinnskudd		1 140 930	927 143
SUM OMLØPSMIDLER		**1 342 362**	**1 048 651**
SUM EIENDELER		**1 342 362**	**1 048 651**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**16**	529 860	607 895
SUM EGENKAPITAL		**529 860**	**607 895**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		314 974	440 213
Annen påløpt kostnad		265 544	0
Annen kortsiktig gjeld		231 984	543
SUM KORTSIKTIG GJELD		**812 502**	**440 756**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 342 362**	**1 048 651**

Signert 19-05-2025 07:34:16 UTC

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.

✔ Signert 19-05-2025 07:34:16 UTC Oneflow ID 10679270 Page 4 / 7

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	2 172 328
Kabel-TV/Internett	423 360
Oppvarming	1 369 764
Sum innkrevde felleskostnader	**3 965 452**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Nøkler/portåpnere	700
Sum annen driftsrelatert inntekt	**700**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 18 330.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 130 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	4 578
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	119 230
Sum forretningsførsel	**123 808**

NOTE 7 - REVISJON

Revisjon - forskuddsfakturert og kostnadsført i 2023.

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	132 870
Fjernvarme	1 185 391
Sum energi/fyring	**1 318 261**

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	3 456
Vedlikehold VVS	38 855
Vedlikehold elektro	77 806
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	788
Drift/vedlikehold heis	109 897
Serviceavtale brannsikring	34 994
Vedlikehold teknisk anlegg	38 154
Drift og vedlikehold ventilasjon	90 042
Sum vedlikehold	**393 994**

NOTE 10 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	39 000
Sum vaktmestertjenester	**39 000**

Vaktmestertjenester - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 11 - RENHOLD

Renhold	105 682
Sum renhold	**105 682**

✔ Signert 19-05-2025 07:34:16 UTC Oneflow ID 10679270 Page 5 / 7

Renhold - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 12 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	39 967
Nøkler og låser	8 126
Konsulenthonorar	35 399
Vakthold	77 331
Kontingenter	443 100
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 106
Annen kostnad	1 142
Sum andre driftskostnader	**609 170**

NOTE 13 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	4 429
Annen renteinntekt	108
Sum finansinntekter	**4 537**

NOTE 14 - FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	55
Sum finanskostader	**55**

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	49 869
Andre forskuddsbetalte kostnader	138 698
Sum forskuddsbetalte kostnader	**188 567**

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet en annen oppsett i 2023.

NOTE 16 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	607 895
Overført til/fra egenkapital	-78 035
Opptjent egenkapital 31.12	**529 860**

Signert 19-05-2025 07:34:16 UTC Oneflow ID 10679270 Page 6 / 7

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

MAGNUS MOGSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

19-05-2025 07:34:16 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Magnus Settemsli Mogstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1650313

Magnus Mogstad
magnussmogstad@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 147.161.147.98

JAKOB AARDALSBAKKE Norge

Signert med Norsk BankID

18-05-2025 09:19:58 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jakob Sigurdur Aardalsbakke
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2434460

Jakob Aardalsbakke
jakob@kleineiendom.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.215.147

NINA HUINA GU Norge

Signert med Norsk BankID

18-05-2025 08:28:26 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Nina Huina Gu
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-804739

Nina Huina Gu
nina.gu84@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.89.190.41

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 26-30 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 4. juni 2025 kl 1730

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 Andre Verløy valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

26 seksjonseiere var representert, 18 ved fullmakter.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et underskudd på kr 78.035,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 130.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. AUTOMATISK DØRPUMPE SYKKELBODENE

Forslaget ble nedstemt

5. NØDLAGER

Forslaget ble nedstemt

6. ENDRING VEDTEKTER FOR VIDEO OVERVÅKNING

Forslaget ble enstemmig vedtatt

7. NYTT PORTTELEFON SYSTEM

Alternativ 3 ble vedtatt med 25 stemmer.

8. OPPSETT AV BESLAG PÅ DØRER FOR SKALLSIKRING

Forslaget ble enstemmig vedtatt

9. VEDTEKTSENDRING FAKTURERING UNØDIG BRANNALARM

Forslaget ble enstemmig vedtatt

10.Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Magnus Mogstad	På valg: 2026
Styremedlem:	Jakob Aardalbakke	På valg: 2026
Styremedlem:	Nina Huina Gu	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 18.25.

Oslo 4.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Andre Verløy

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

05-06-2025 10:47:40 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

ANDRE VERLØY Norge

Signert med Norsk BankID

05-06-2025 18:43:23 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andre Verløy
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2105762

Andre Verløy
averloy@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.79.91

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls gate 26 – 30 Boligsameie

org. nr. 925 967 416

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 26 - 30 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 22.06.2020.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 84 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 142 i Oslo kommune

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

- bod
- private utearealer.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahls gate 26 - 30 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt Ax (A7), som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt Ax (A7). Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

1-5 Grefsen Stasjon Velforening

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles

tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

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

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

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

(5) Som felleskostnader anses blant annet:

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

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

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

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

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

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

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

7. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene

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

10-3 Generelle plikter

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

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie
11. juni 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Oslo 26. mai 2025
Styret

Vedlegg: sak 4

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Tom Nyquist
Styremedlem	Bjørn Stenholen

Kontaktinformasjon

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

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: IF SKADEFORSIKRING NUF, Polisenummer: SP4856740

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

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i perioden avholdt 4 styremøter og behandlet 41 saker

Serviceavtaler teknisk anlegg

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

Garasjevask

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

Lekkasjer

Fulgt opp reklamasjoner på lekkasjer fra etasje u1 til etasje U2

Garasjeport

Fulgt opp reklamasjon på garasjeporten

Elbilladere

Etterbestilt elbilladere

Budsjett

Utarbeidet budsjett for 2025.

Ny forretningsfører

Forberedt og vært med på møter

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie

Orgnr: 924 611 081

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	524 700
Garasjer	1 500
Sum innkrevde felleskostnader	**526 200**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

GODTGJØRELSE TIL STYRET

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

WIFI-ANLEGG I GARASJEN

Styret fremmer en sak om wifi-anlegg i garasjen:

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

Det er innhentet pristilbud fra vår leverandør Akershus Elektro AS.

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

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

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

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

Se også tilbud og design av nettverk, egne vedlegg

VALG AV TILLITSVALGTE

Styret ønsker gjenvalg

Styreleder: Tom Nyquist

Styremedlem: Bjørn Stenholen

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Priser er gyldig i 60 dager

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

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

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

Fra: Tom Nyquist <tom.nyquist@outlook.com>
Sendt: mandag 22. januar 2024 12:13
Til: Sigurd Ekre <sigurd@akershus-elektro.no>
Emne: Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8 - Wifi/internett i garasjen

Hei Sigurd!

Viser til tidligere samtale vedrørende wifi/internett i garasjen.
Det er flere som ikke får «kontakt» med bilen sin når den står i garasjen.
Antar det gjelder etasje U2.

Har fått sett noe på det?
Hva er mulig å få til og pris pr. etasje?

Med vennlig hilsen

Tom Nyquist
Styreleder
Garasjesameiet Grefsen Stasjon P8

Mob. 934 96 373

Wireless Network Design Proposal

Akershus Elektro

Prepared for

AkershusElektro

Prepared by

EnGenius

Location

Report Date

April 12, 2024

Report Description

The following report is a network layout plan generated using the EnGenius ezWIFI Planner. This tool analyzes your floor plan's dimensions and features to determine an optimized placement of access points for signal strength and range. This report can be conveniently adjusted and recreated to take ongoing plan modifications into account.

The design proposal presented in this document is based upon the functional requirements and constraints specified by the customer above, in terms of how the network shall be used and the physical environment in which the network shall operate. EnGenius® bears no responsibility for verifying the accuracy or completeness of these specifications. Additionally, this design is based on the assumption that there shall be no significant sources of external radio frequency (RF) interference on the 2.4 GHz or 5 GHz unlicensed bands from co-located and/or neighboring systems, either owned and operated by the customer or third parties.
If there are substantial deviations to the requirements or constraints as specified, or if substantial RF interference is present in the deployed environment, then the design provided by EnGenius® may not be appropriate or applicable.

Table of Contents

Executive Summary 1

Overview 1

Floor Plan Overview 2

Floor Plan: Grefsen garasje 3

Environment Setting 3

AP Locations 4

AP List 5

Signal Coverage 6

Floor Plan: Grefsen PU2 7

Environment Setting 7

AP Locations 8

AP List 9

Signal Coverage 10

Executive Summary

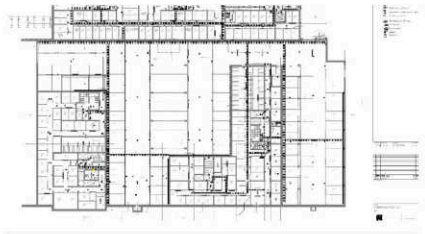
Overview

The ezWIFI Planner simplifies the process of mapping out your network layout. By uploading a copy of your floor plan, and using the online interface to add additional floor plan feature information, the tool intelligently generates an optimized placement plan and visualization of your access points. This layout proposal can be easily modified and re-generated to get a network plan most suited to your needs.

Floor Plan Overview

Below is the summarized layout of network infrastructure and expected coverage areas for one or more floor plans. Includes original uploaded floor plan image, proposed coverage area, and number of access points required. (Table 1)

Table 1: FLOOR PLAN OVERVIEW

	Name	Floor Plan	Coverage Area	APs
1	Grefsen garasje		100558.0 m^2	5
2	Grefsen PU2		11204.0 m^2	5

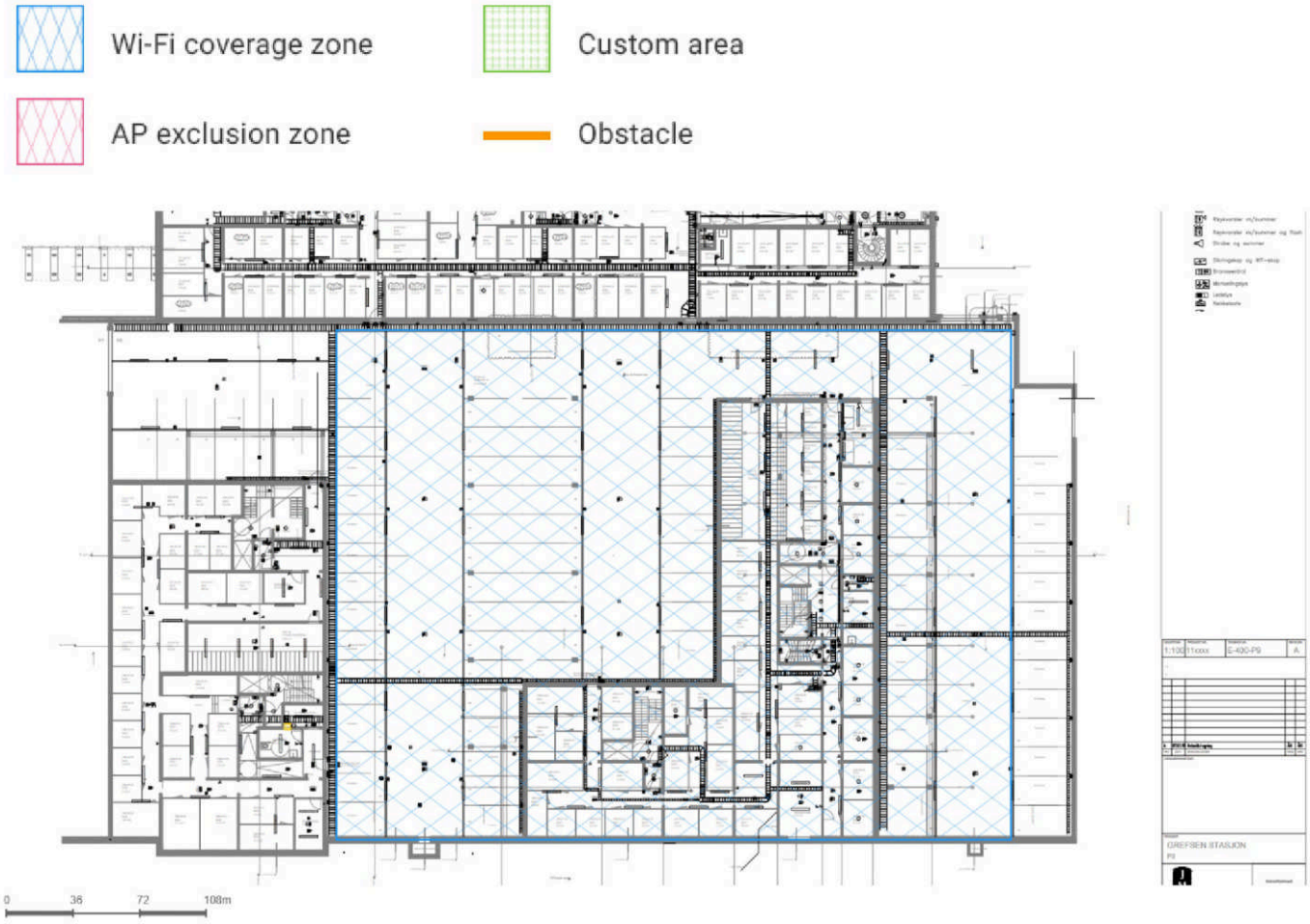
Total Floor Plan: 2
Total Indoor APs: 5
Total Outdoor APs: 5
Total APs: 10

Floor Plan: Grefsen garasje

Environment Setting

Based on your floor plańs provided features, the planner has generated a network specification. Features include: (1) Required coverage areas, (2) Coverage exclusion areas, (3) Potential obstacles to coverage (based on materials such as concrete), (4) other custom areas as indicated. You must provide this information - the more specific your floor plan, the more effective and accurate your results. You can always go back and fine tune your floor plan parameters.(Figure 1)

Figure 1: ENVIRONMENT SETTING



AP Locations

The tool auto-generates a proposed location for each of your access points, based on the number of access points required. Placements are calculated to create an optimal coverage area across your floor plan. Add additional access points for better coverage. (Figure 2)

Figure 2: AP LOCATIONS

Number of APs: 5



AP List

This list contains a comprehensive list of your network plans hardware requirements. Including access point model numbers, radio band, channel information, and location of placement.(Table 2)

Table 2: AP LIST

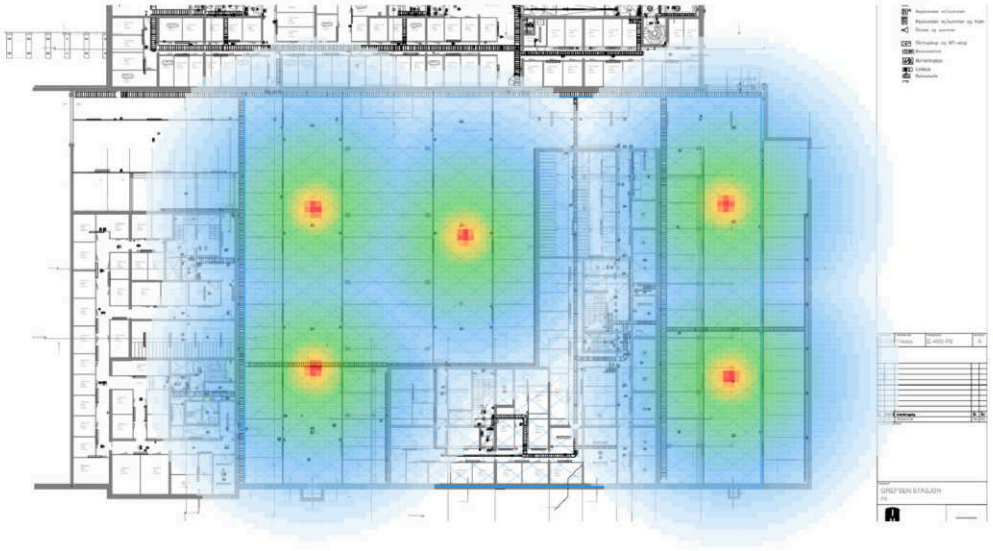
	Name	Model Name	Radio Band	Mode	Channel	Channel Size	Power	Location
1	AP-1	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
2	AP-2	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
3	AP-3	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
4	AP-4	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
5	AP-5	EWS356-FIT	2.4G	AP	Auto	20 MHz	11.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	17.0 dBm	
	Total APs: 5							

Signal Coverage

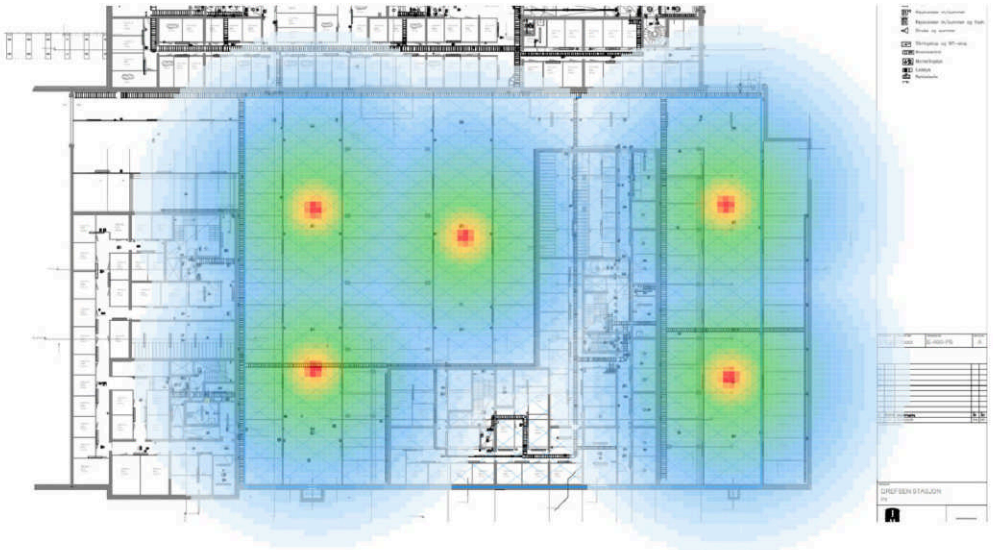
Heatmaps helps you visualize the likely signal strength and coverage areas for your floor plan, based on your projectś current constraints. Access point locations can be individually changed to generate a new heatmap and visualize other suggested layout options.(Figure 3)

Figure 3: SIGNAL COVERAGE

2.4G



5G



Floor Plan: Grefsen PU2

Environment Setting

Based on your floor plańs provided features, the planner has generated a network specification. Features include: (1) Required coverage areas, (2) Coverage exclusion areas, (3) Potential obstacles to coverage (based on materials such as concrete), (4) other custom areas as indicated. You must provide this information - the more specific your floor plan, the more effective and accurate your results. You can always go back and fine tune your floor plan parameters.(Figure 4)

Figure 4: ENVIRONMENT SETTING



AP Locations

The tool auto-generates a proposed location for each of your access points, based on the number of access points required. Placements are calculated to create an optimal coverage area across your floor plan. Add additional access points for better coverage. (Figure 5)

Figure 5: AP LOCATIONS

Number of APs: 5



AP List

This list contains a comprehensive list of your network plans hardware requirements. Including access point model numbers, radio band, channel information, and location of placement.(Table 3)

Table 3: AP LIST

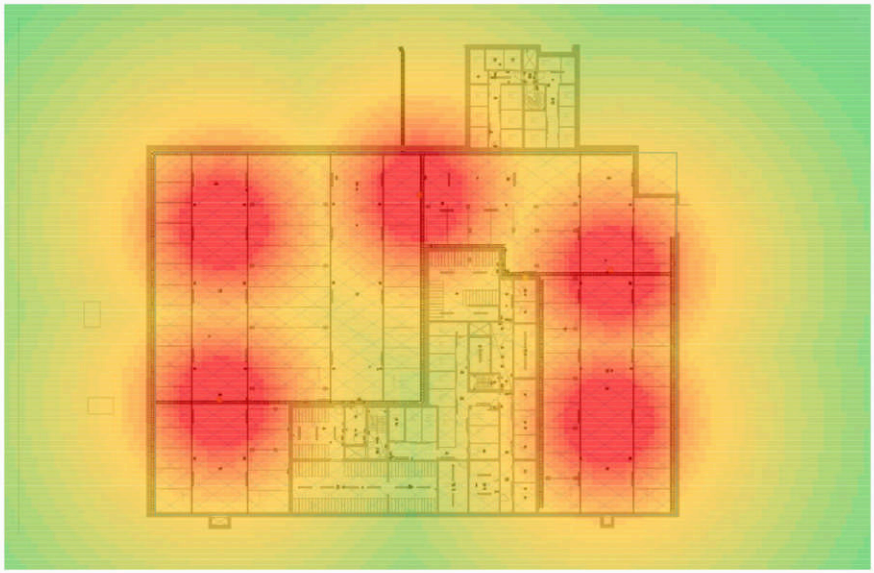
	Name	Model Name	Radio Band	Mode	Channel	Channel Size	Power	Location
1	AP-1	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
2	AP-2	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
3	AP-3	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
4	AP-4	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
5	AP-5	ECW160	2.4G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
			5.0G	AP	Auto	20 MHz	23.0 dBm	
	Total APs: 5							

Signal Coverage

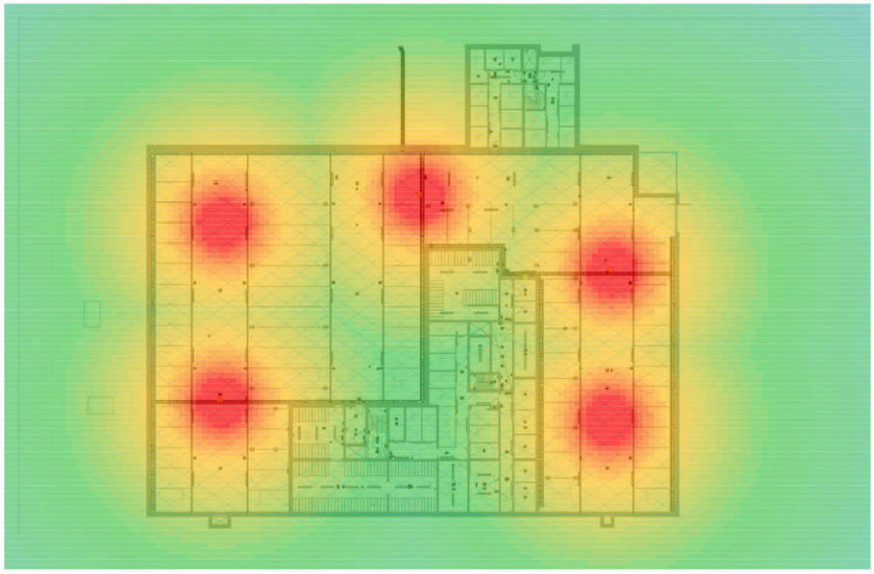
Heatmaps helps you visualize the likely signal strength and coverage areas for your floor plan, based on your projectś current constraints. Access point locations can be individually changed to generate a new heatmap and visualize other suggested layout options.(Figure 6)

Figure 6: SIGNAL COVERAGE

2.4G



5G



PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

Haraldsheim 11. juni 2025 kl 18.00

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
Til å underskrive protokollen ble Hildegunn Ytterli valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 plasser var representert, 7 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 109.610,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 50.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. WIFI-anlegg i garasjen

Det ble vedtatt å akseptere tilbudet fra Akershus Elektro AS og styret fikk fullmakt til å inngå avtale.

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Tom Nyquist	På valg: 2027
Styremedlem:	Bjørn Stenholen	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.25.

Oslo 11.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Hildegunn Ytterli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

12-06-2025 08:32:54 UTC

Undertegner

Dato

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

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

HILDEGUNN YTTERLI Norge

Signert med Norsk BankID

13-06-2025 15:19:48 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Hildegunn Ytterli
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-1890460

Hildegunn Ytterli
hilla3@frisurf.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.90.226.191

VEDTEKTER

FOR

GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

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

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 8 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

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

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

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

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

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

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

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

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

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20

Sameieloven

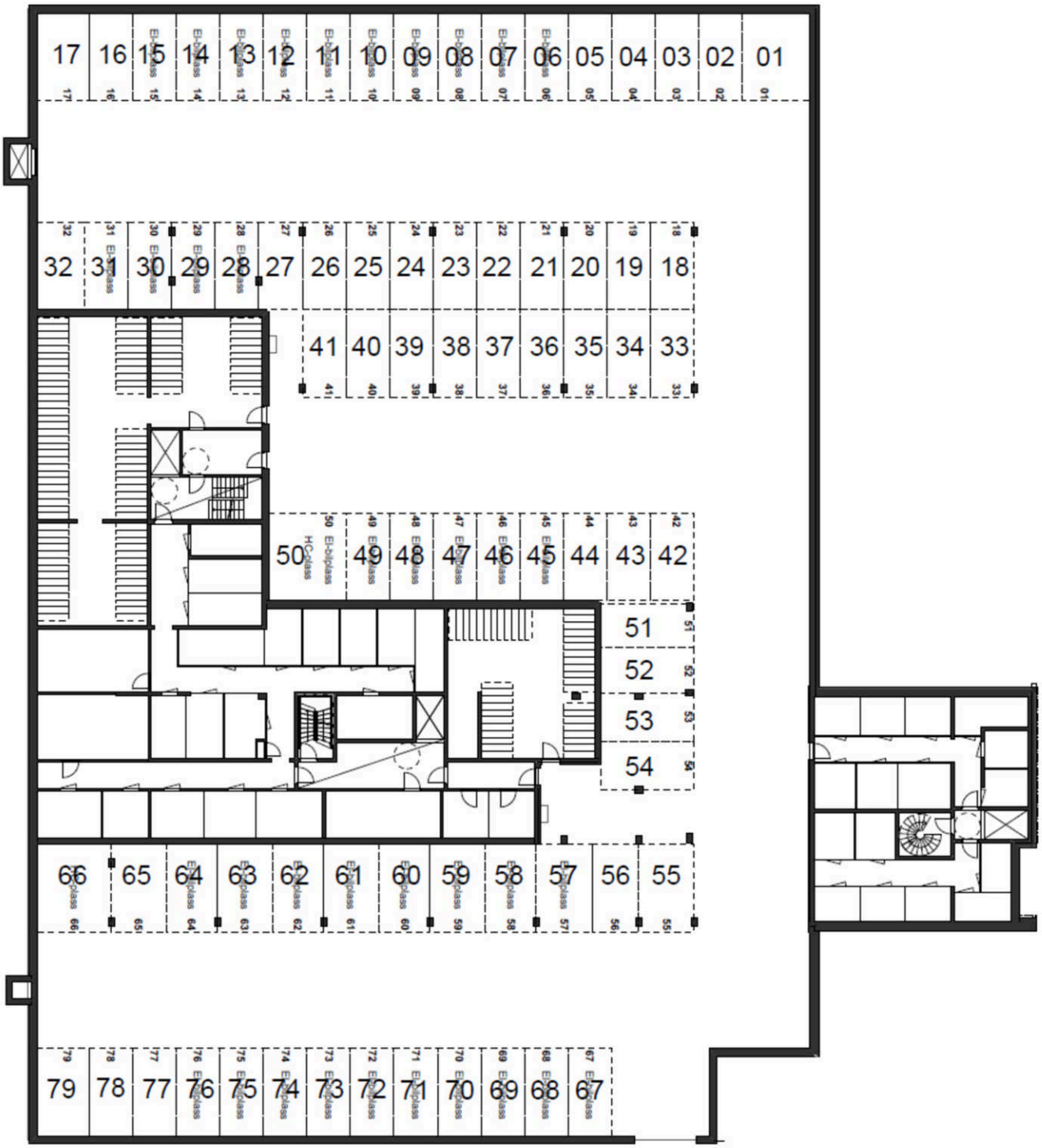
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

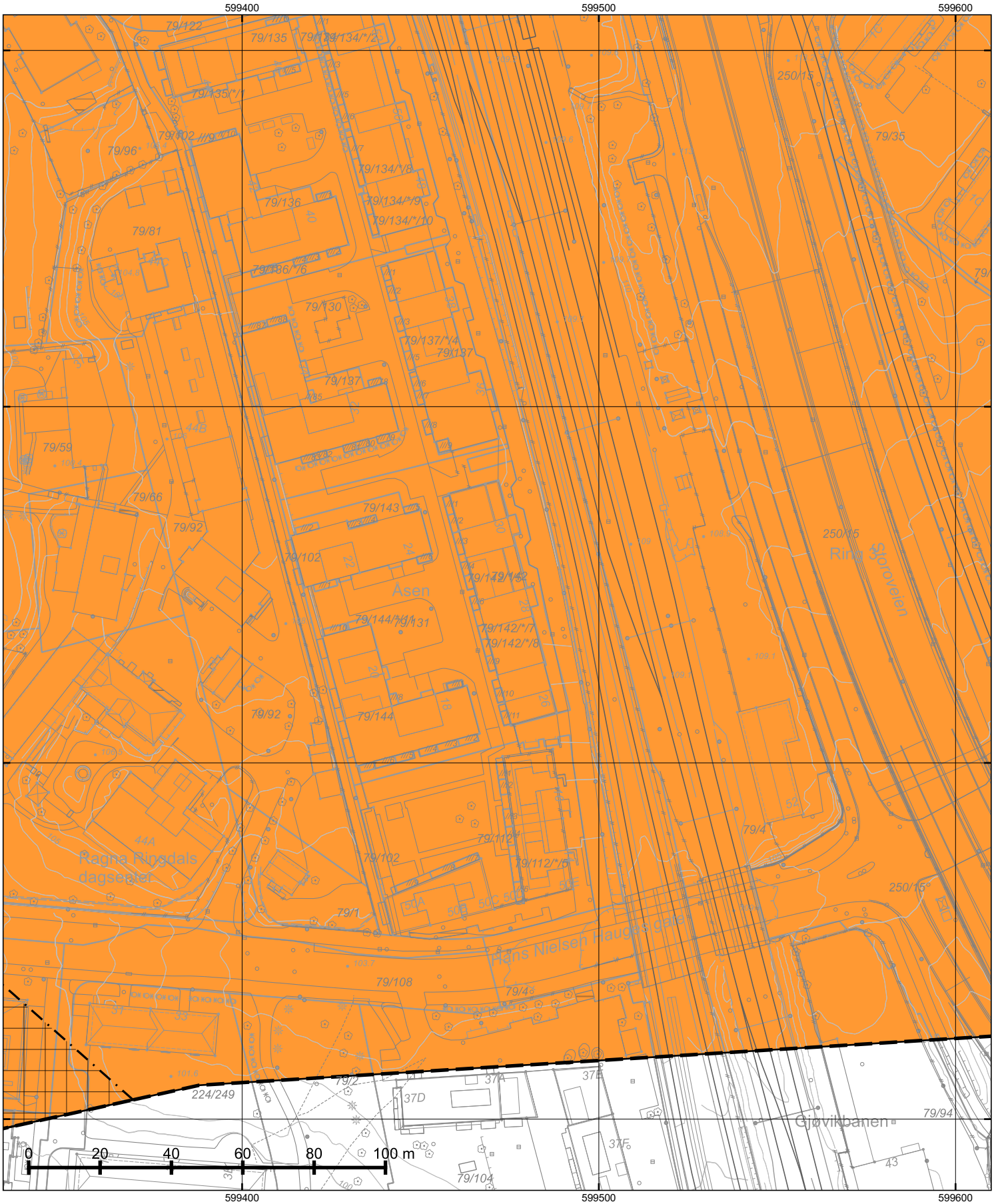
Dato: 19.12.2019

Oversikt P8 - U1



Oversikt P8 - U2





*=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

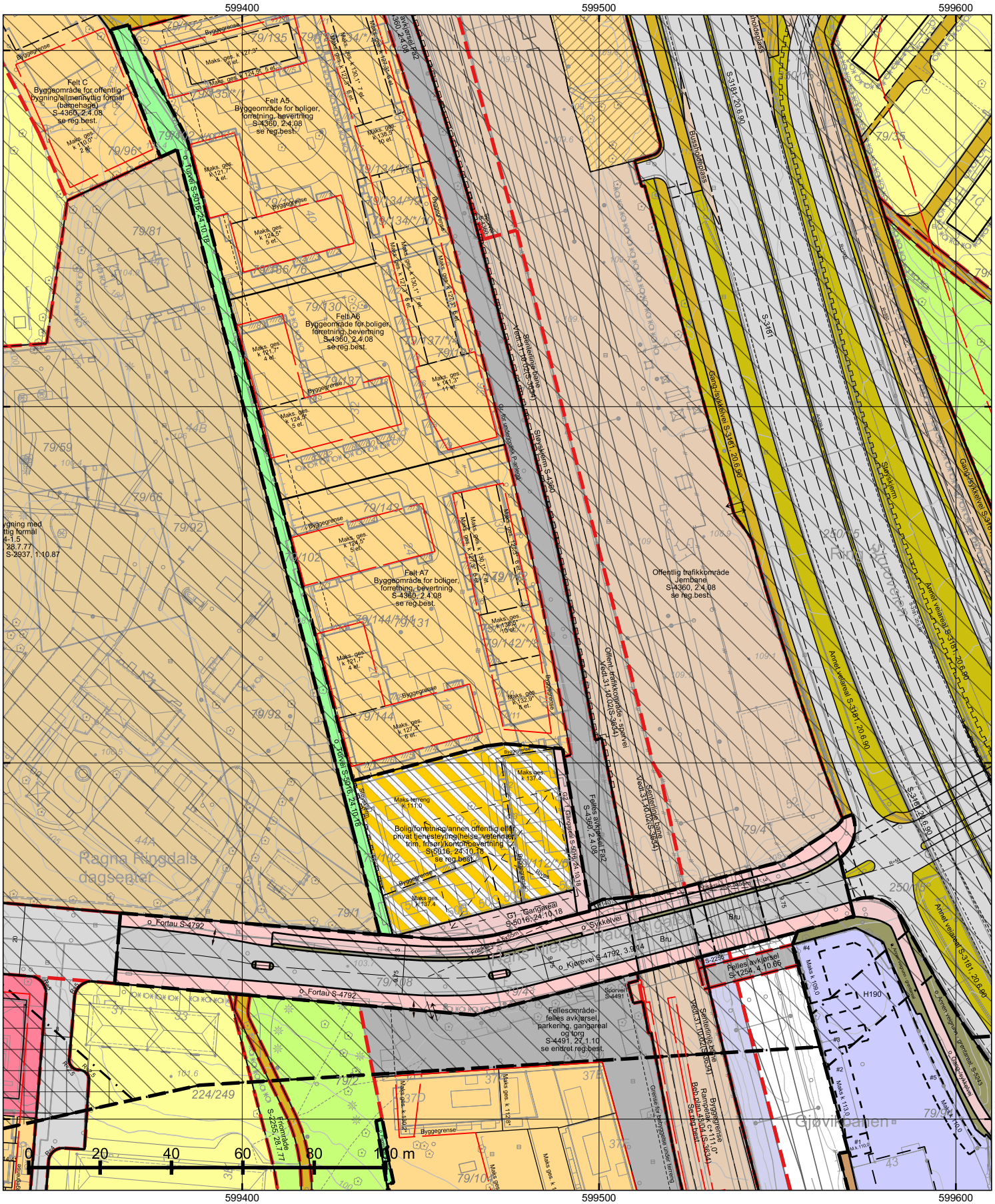
Reguleringskart

– 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

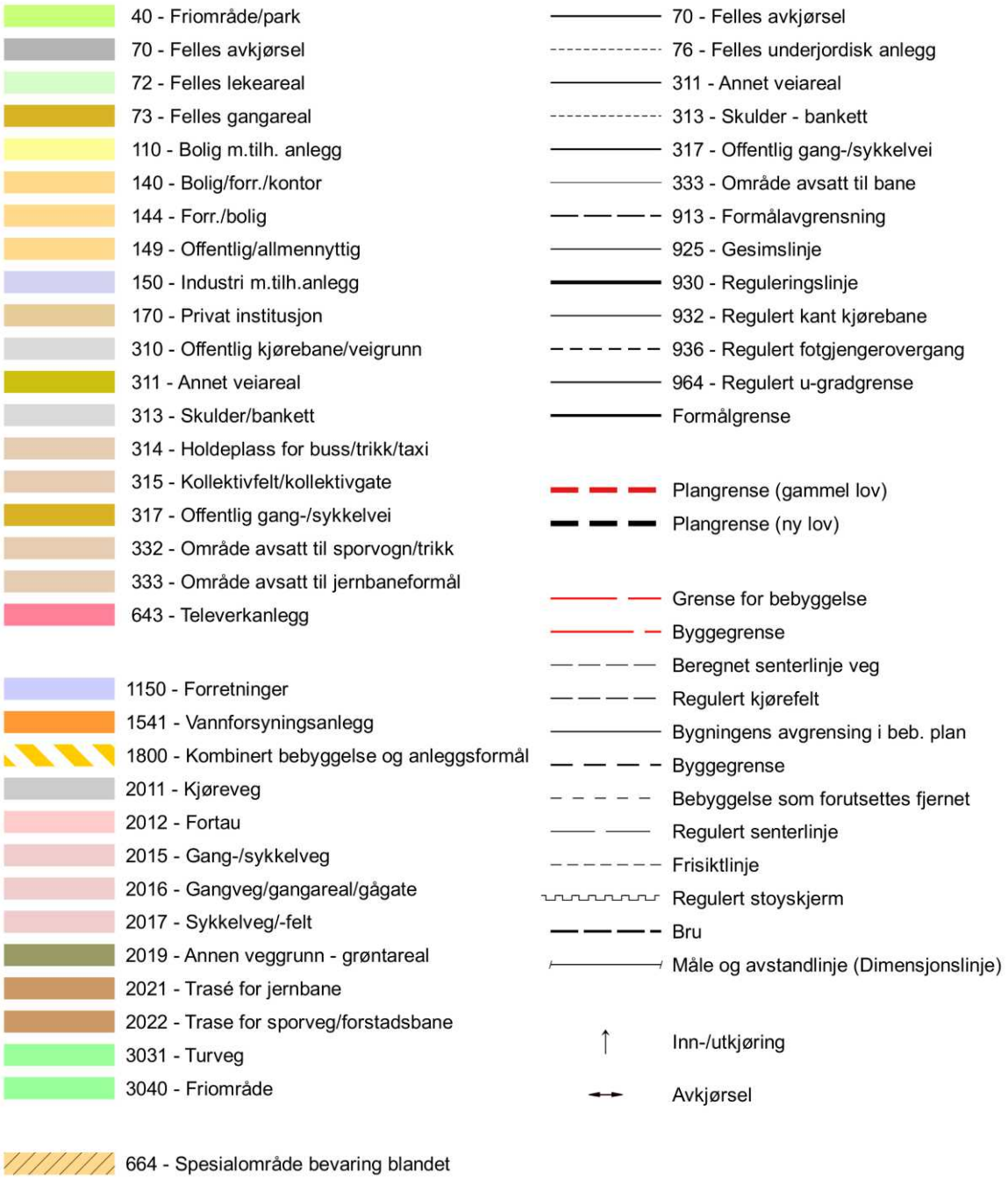
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

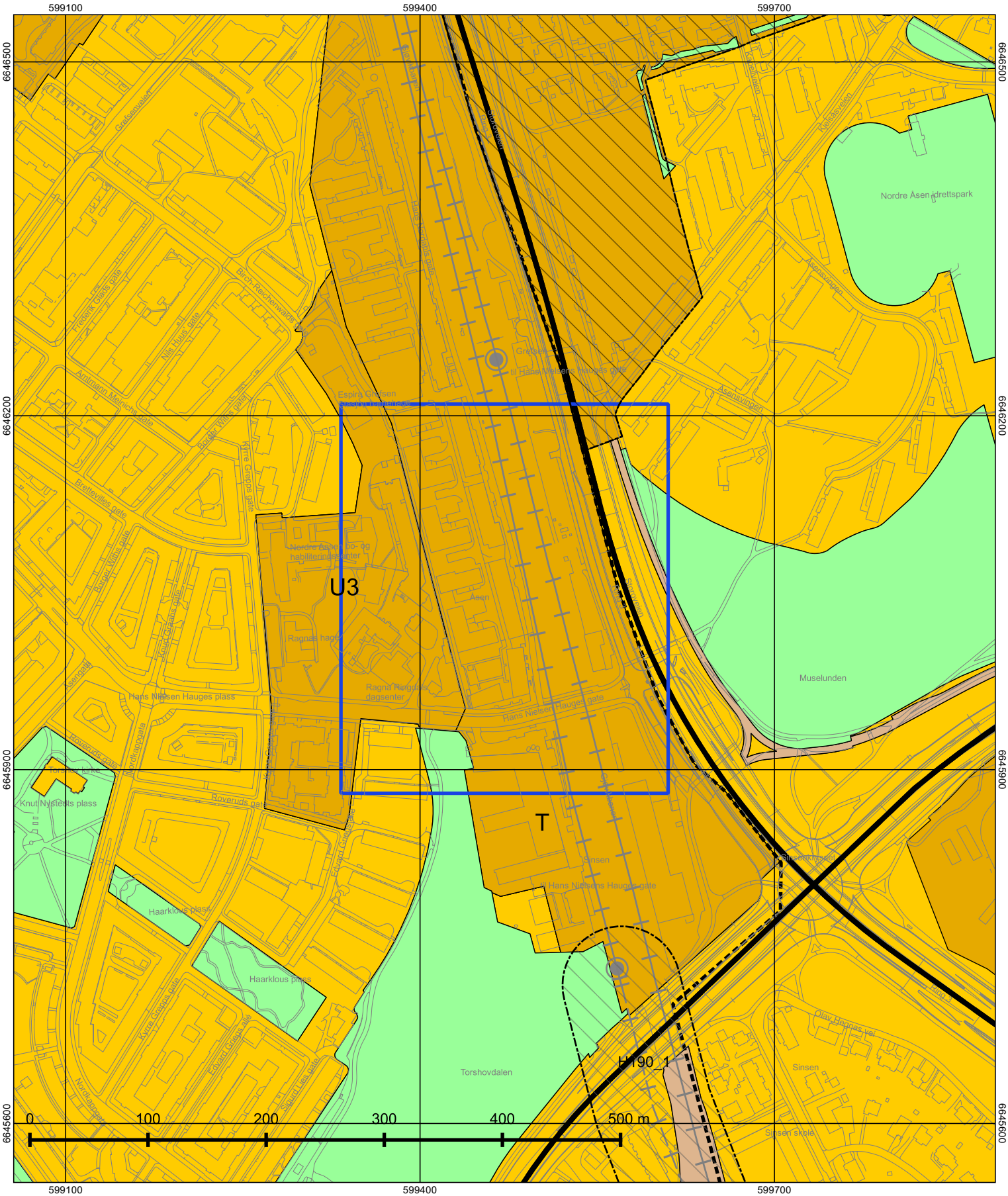
PlottID/Best.nr: 151914/ 86525295
Adresse: Hans Nordahls gate 30
Gnr/Bnr: 79/142
Deres ref.:
Kommentar:

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

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2022
	201705937 - 90 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 18 - 30	Eiendom:	79/131/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Søker:	JM NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Hans Nordahls gate 18 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hus 23, 24, 25 og parkeringskjeller i to etasjer – Grefsen stasjon felt A7 som vi mottok 04.11.2022.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for parkeringskjeller P8 U2 til hus 23 og hus 24.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår frem mot ferdigattest:

- *Rekkefølgekrav 18.1 om etablering av gangbro i nord.*

Det er sendt inn bekreftelse på at sikkerhetsnivået er ivaretatt. Tiltaket skal ferdigstilles innen 30.12.2023.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1, § 18.1 og 18.6
  - Gangbro i nord, rekkefølgekrav 18.1, som er en forutsetning for brukstillatelse er ikke bygget. Tiltaket er også en forutstning for reduksjon for parkeringsdekning i rekkefølgekrav 18.5. Dette kravet settes nå til ferdigattest.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201705937

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt 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.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

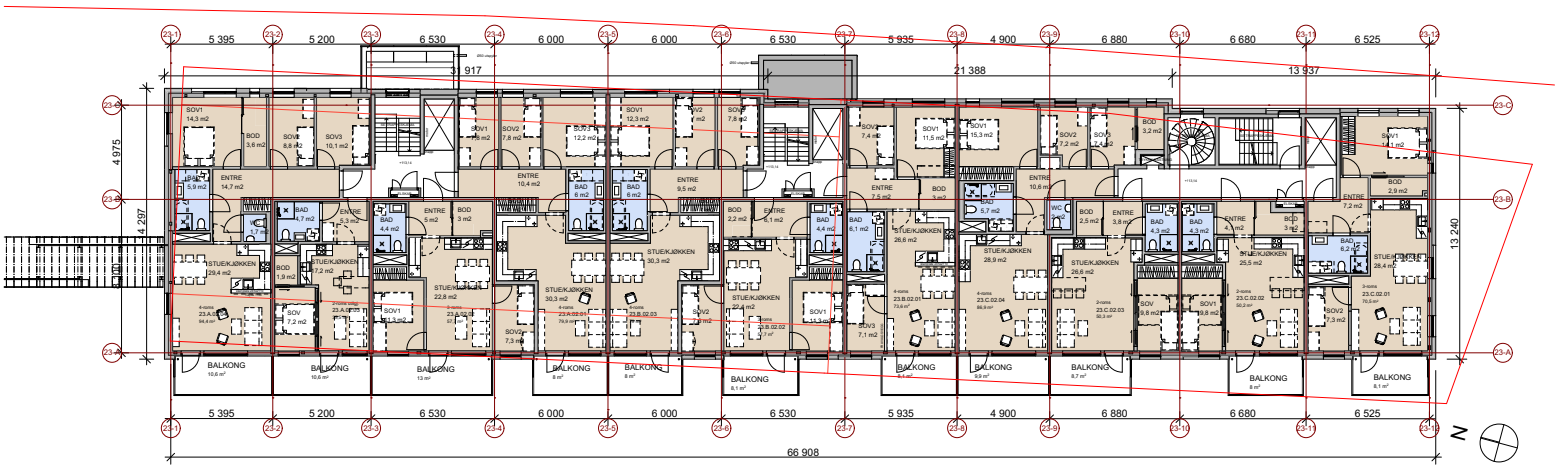
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

E-05



Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr
A	Omprosjektering til 4-roms	02.04.19	AHD	AHD

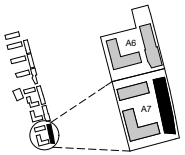
BANE NOR Eiendom

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

Grefsen Stasjon BT9 Hus 23

Plan 2-6 typisk

LOKALISERINGSFIGUR



DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
07.04.17	1:200	SMM / KKB / AHD / SG	JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK		A_20_23.2-6_Ra	A

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0089 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3721665/26133485
Bestilling: C3 2025-04-07 (7) 4

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
696398	200	28.6.2017	BESTEMMELSE OM ADKOMSTRETT BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	131	0	0

[x] 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

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER I GRUNN 5

Mellom eier av eiendommen **Gnr. 79, Bnr. 131,** (Grefsen Stasjonsby område).
ROM Eiendom AS (Org. nr. 980 374 505), Postboks 1800 Sentrum, 0048 Oslo og
Oslo kommune (Org. nr. 958 935 420) inngås denne overenskomst om rettigheter i grunn:

Oslo kommune ved Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at arbeidene er fullført, bli innmålt og inntegnet på VAVs kartverk.

VAV erstatter mulige skader som arbeidene måtte påføre eiendommen og terrenget settes så vidt mulig tilbake til samme stand som det hadde før anlegget ble påbegynt.

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten.

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senkning av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til konstruksjon / byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til Pbl. § 70 nr. 1, første ledd. Kfr. §70 i Plan- og bygningsloven av 1985 (nå § 29-4, jfr. Plan- og bygningsloven av 2008). Eventuelt søknadspliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten.

Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør o.l.) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.
(Gjeldende vedtak pr. dagens dato er vedtak i Vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Oslo kommune

Oslo 6 / 7 2017

.....

Anna Maria Aursund
Etatsdirektør
Org. nr.: 958 935 420

ROM Eiendom AS

Oslo / 2017

.....

Signatur 1:
Blokkbokstaver:
~~E.nr. (11-siffer):~~
Org. nr.: 980 374 505

.....

Signatur 2:

Doknr: 696398 Tinglyst: 28.06.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0089 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3721667/26133495
Bestilling: C3 2025-04-07 (7) 6

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2629216	200	22.6.2020	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	142	0	0

[x] 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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56

Melding til tinglysing

Plan- og bygningsetaten 17.06.2020
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

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

Løpenummer for forretning: 613161210
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980374505	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	142

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	142	0	1	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	2	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	3	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	4	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	5	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	6	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	7	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	8	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	9	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	10	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	11	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	142	0	12	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	13	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	14	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	15	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	16	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	17	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	18	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	19	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 2629216 Tinglyst: 22.06.2020
STATENS KARTVERK

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	142	0	20	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	21	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	22	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	23	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	24	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	25	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	26	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	27	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	28	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	29	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	30	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	31	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	32	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	33	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	34	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	35	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	36	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	37	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	38	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	39	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	40	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	41	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	42	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	43	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	44	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	45	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	46	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	47	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	48	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	49	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	50	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	51	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	52	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	142	0	53	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	54	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	55	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	56	93 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	57	40 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	58	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	59	80 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	60	79 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	61	58 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	62	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	63	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	64	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	65	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	66	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	67	97 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	68	99 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	69	78 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	70	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	71	74 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	72	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	73	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	74	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	75	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	76	109 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	77	87 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	78	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	79	50 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	80	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	81	56 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	82	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	83	56 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	142	0	84	71 / 5717	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56

Melding til tinglysing

17.06.2020 14.06

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
17.06.2020

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson Tlf: 48190499
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	Solvi M.S. Blindheim

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	Oslo	93871461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	142	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980374505	Bane Nor Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

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	93	BG	13	B	40	B	25	B	58	B	37	B	80	B	49	B	79	B
2	B	40	BG	14	B	58	B	26	B	80	B	38	B	79	B	50	B	58	B
3	B	58	BG	15	B	80	B	27	B	79	B	39	B	58	B	51	B	74	B
4	B	80	BG	16	B	79	B	28	B	58	B	40	B	74	B	52	B	87	B
5	B	79	BG	17	B	58	B	29	B	74	B	41	B	87	B	53	B	50	B
6	B	58	BG	18	B	74	B	30	B	87	B	42	B	50	B	54	B	50	B
7	B	74	BG	19	B	87	B	31	B	50	B	43	B	50	B	55	B	71	B
8	B	87	BG	20	B	50	B	32	B	50	B	44	B	71	B	56	B	93	B
9	B	50	BG	21	B	50	B	33	B	71	B	45	B	93	B	57	B	40	B
10	B	50	BG	22	B	71	B	34	B	93	B	46	B	40	B	58	B	58	B
11	B	71	BG	23	B	93	B	35	B	40	B	47	B	58	B	59	B	80	B
12	B	93	B	24	B	40	B	36	B	58	B	48	B	80	B	60	B	79	B
Sum tellere:		571 7				Nevner =		571 7											

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	Jørgen Stenseng

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst 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, 20/2-2020	Jon Erik Lunøe	Jon-Erik Lunøe
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	142	

Dato	Underskrift	Stempel
23.04.20	Berenice Fjellvoll	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
3/4-20	

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

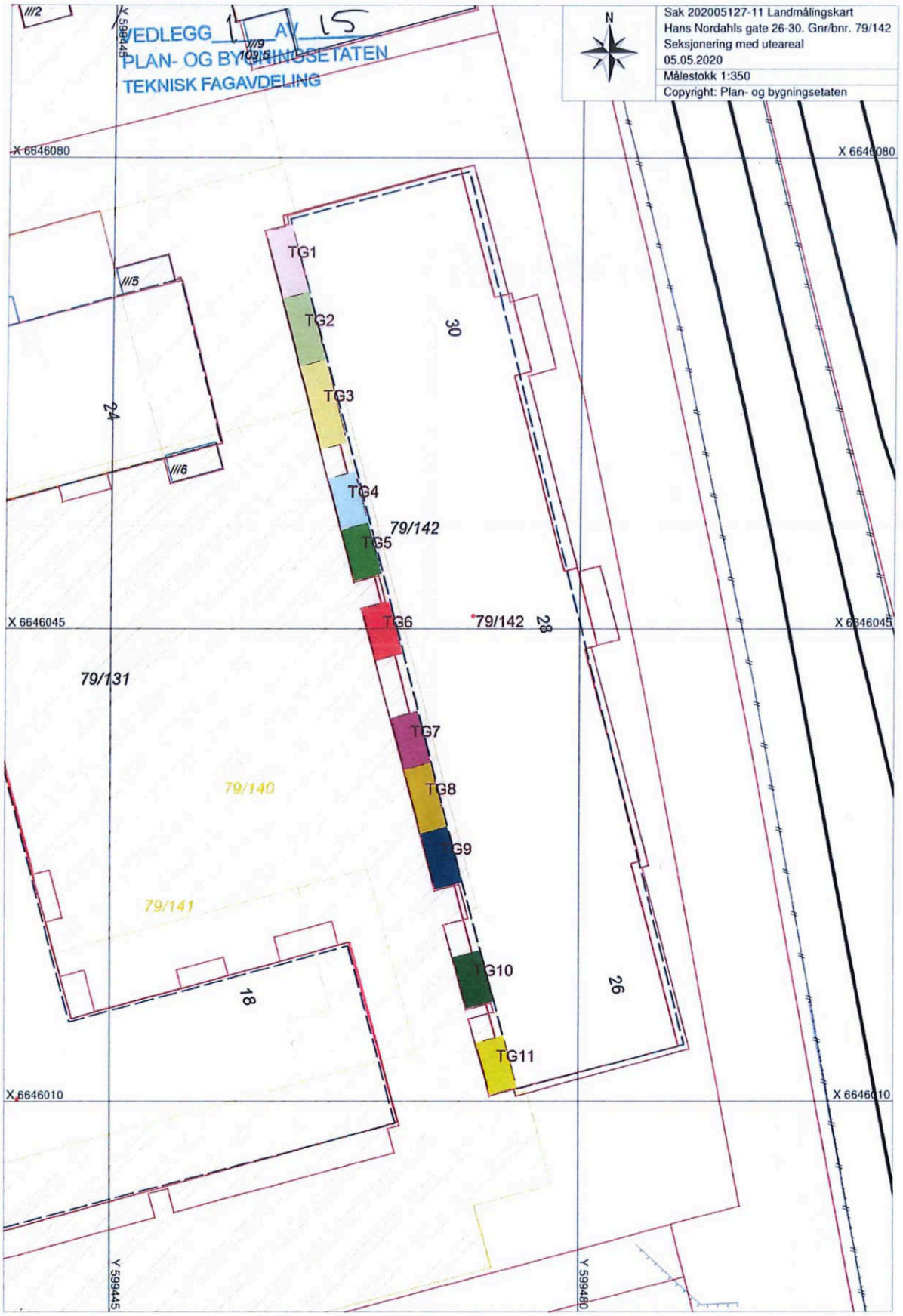
Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

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)

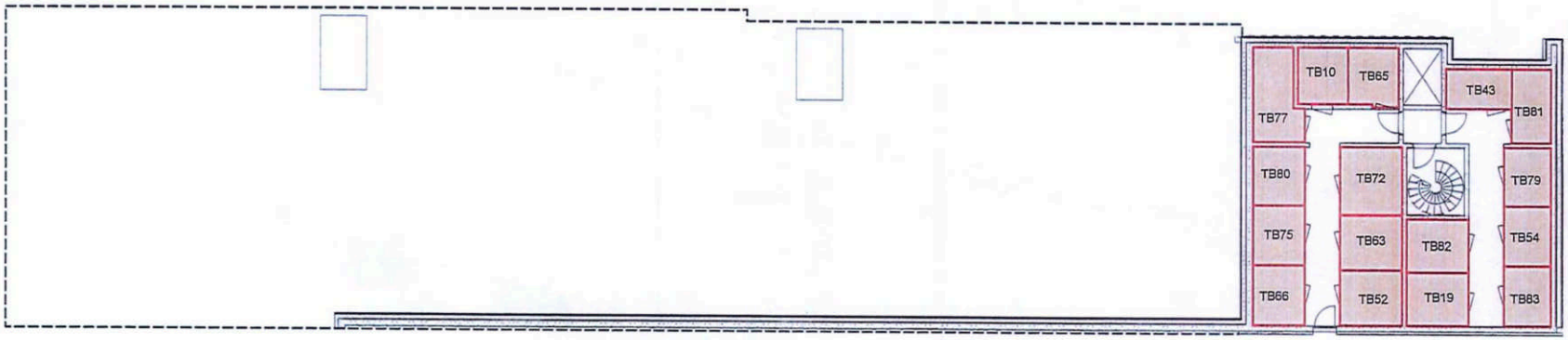
S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	58	B	85				109				133				157			
62	B	74	B	86				110				134				158			
63	B	87	B	87				111				135				159			
64	B	50	B	88				112				136				160			
65	B	50	B	89				113				137				161			
66	B	71	B	90				114				138				162			
67	B	97	B	91				115				139				163			
68	B	99	B	92				116				140				164			
69	B	78	B	93				117				141				165			
70	B	50	B	94				118				142				166			
71	B	74	B	95				119				143				167			
72	B	87	B	96				120				144				168			
73	B	50	B	97				121				145				169			
74	B	50	B	98				122				146				170			
75	B	71	B	99				123				147				171			
76	B	109	B	100				124				148				172			
77	B	87	B	101				125				149				173			
78	B	50	B	102				126				150				174			
79	B	50	B	103				127				151				175			
80	B	71	B	104				128				152				176			
81	B	56	B	105				129				153				177			
82	B	71	B	106				130				154				178			
83	B	56	B	107				131				155				179			
84	B	71	B	108				132				156				180			
Sum tellere:		5717				Nevner =		5717											

Dato 3/4-20

Innsenderens underskrift


VEDLEGG 1 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Sak 202005127-11 Landmålingskart
Hans Nordahls gate 26-30. Gnr/bnr. 79/142
Seksjonering med uteareal
05.05.2020
Målestokk 1:350
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6646080
X 6646045
X 6646010
Y 599445
Y 599480
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
TG7
TG8
TG9
TG10
TG11
79/142
79/131
79/140
79/141
24
30
28
26
18
///2
///5
///6
///9
109/5

VEDLEGG 2 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING



LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~197/104~~
79/142

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

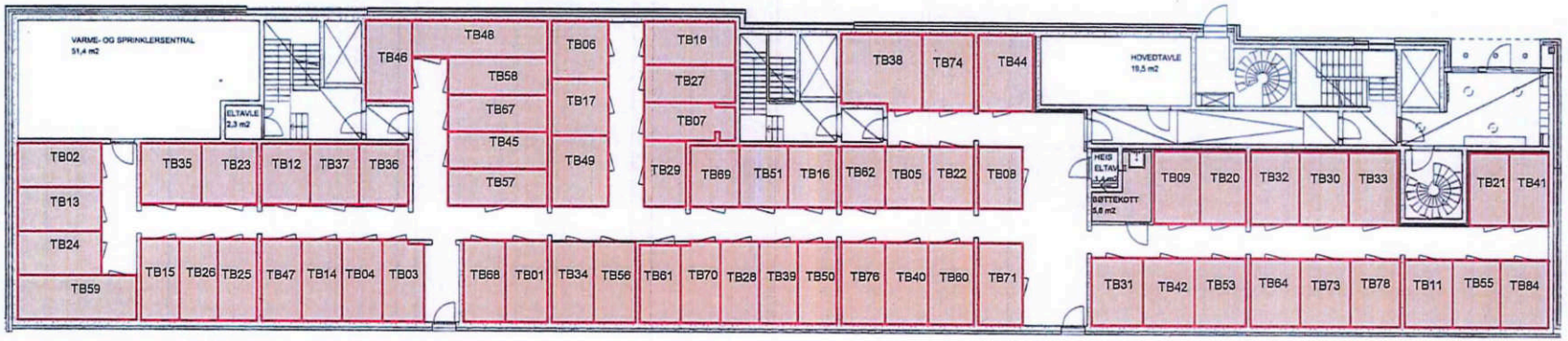
Grefsen Stasjon Hus 23

Plan U2

FASE: Seksjonering

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	P.190116.1.3	A20_23_U2_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/262916/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 3 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~79/142~~
79 / 142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

Plan U1

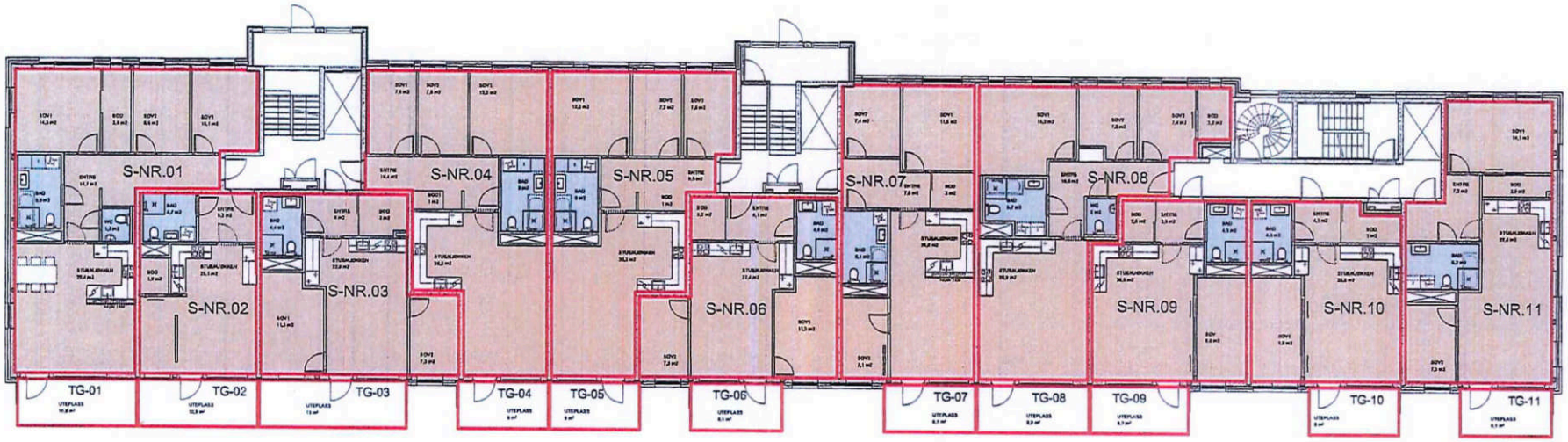
REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

FASE: Seksjonering

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	P.190116.1.3	A20_23_U1_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 4 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

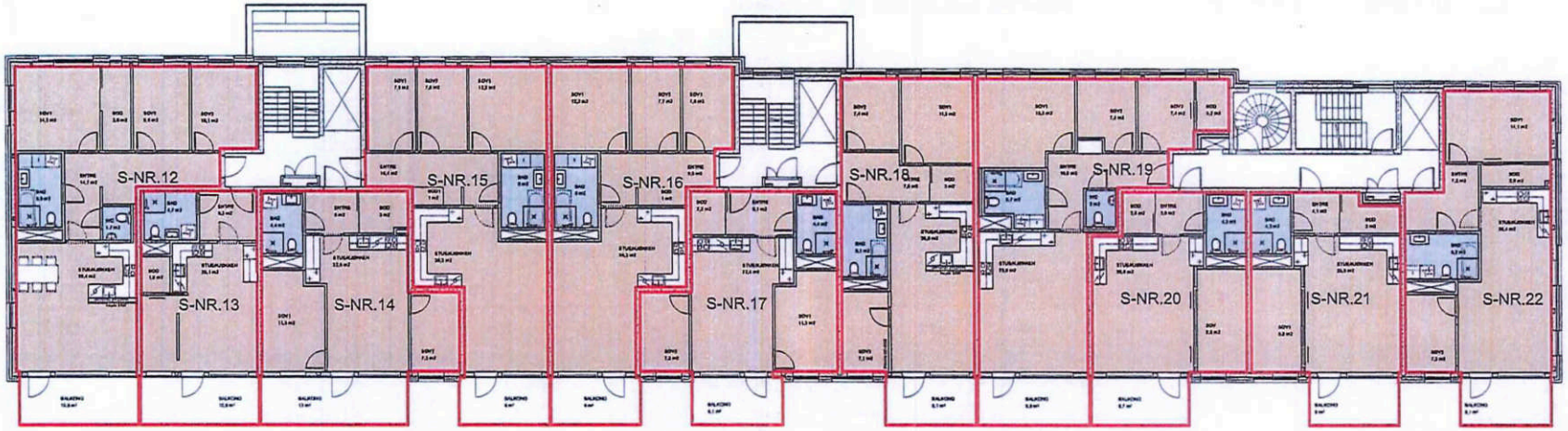
Plan 1

FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_1_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 5 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~211~~
79/142

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

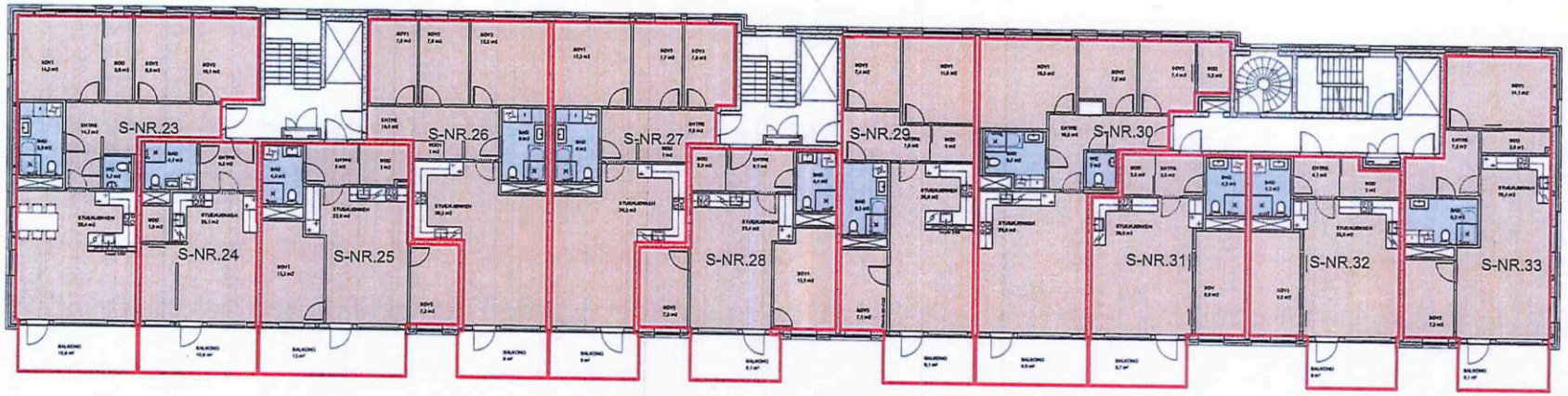
Grefsen Stasjon Hus 23

Plan 2

FASE: Seksjonering

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_2_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 6 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

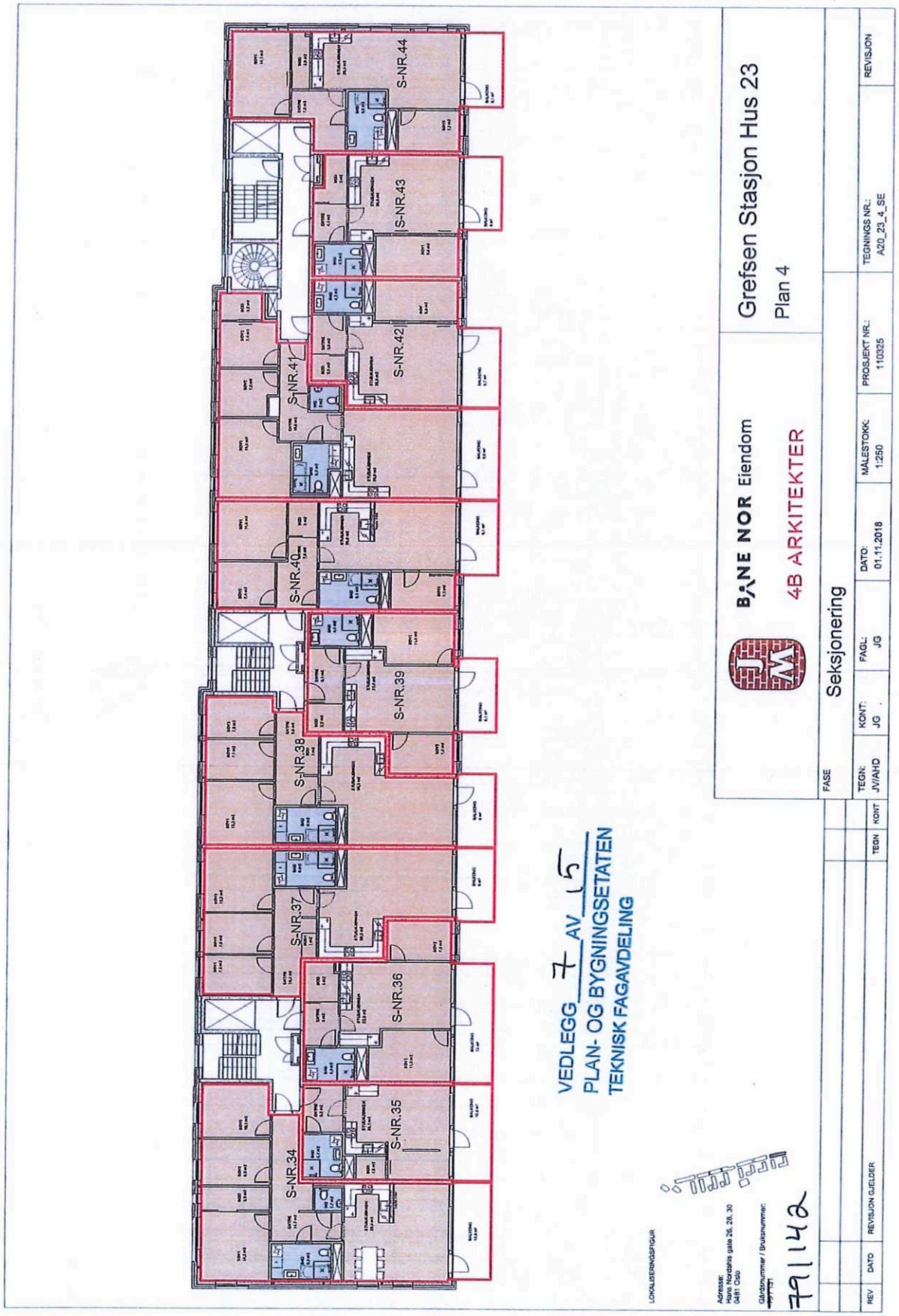
Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~207/101~~
79/144

BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER

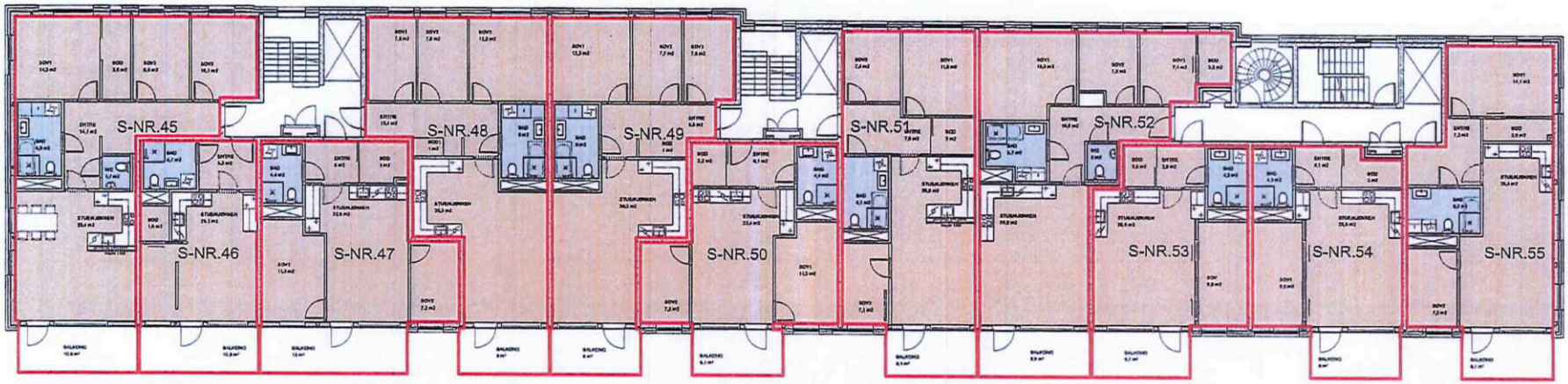
Grefsen Stasjon Hus 23
Plan 3

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

FASE	Seksjonering						
TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_3_SE	


S-NR.44
S-NR.43
S-NR.42
S-NR.41
S-NR.40
S-NR.39
S-NR.38
S-NR.37
S-NR.36
S-NR.35
S-NR.34
VEDLEGG 7 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 23
Plan 4
FASE
Seksjonering
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:250
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_23_4_SE
REVISJON
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



G 8 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

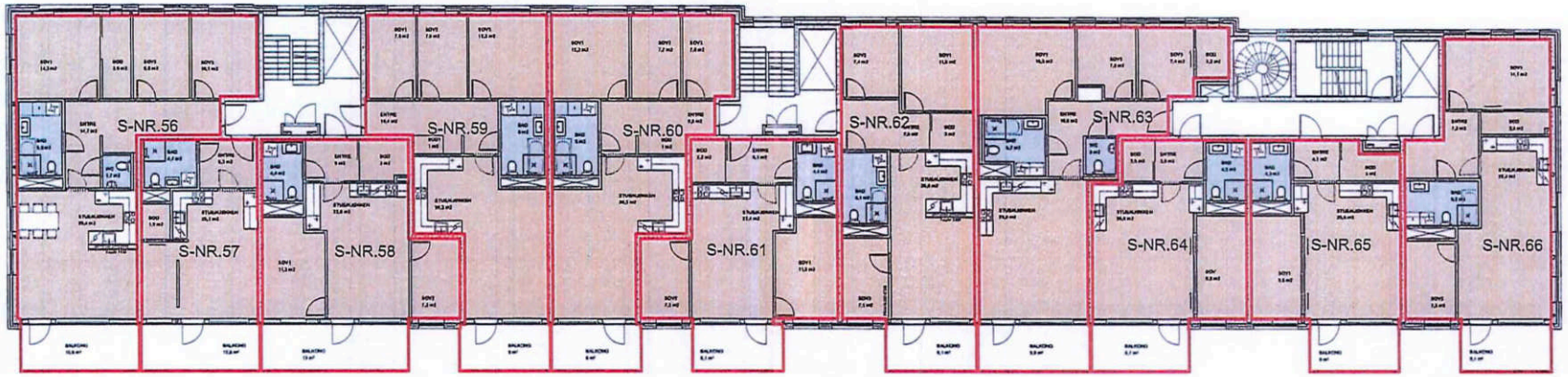
Plan 5

FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_5_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/262916/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 9 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

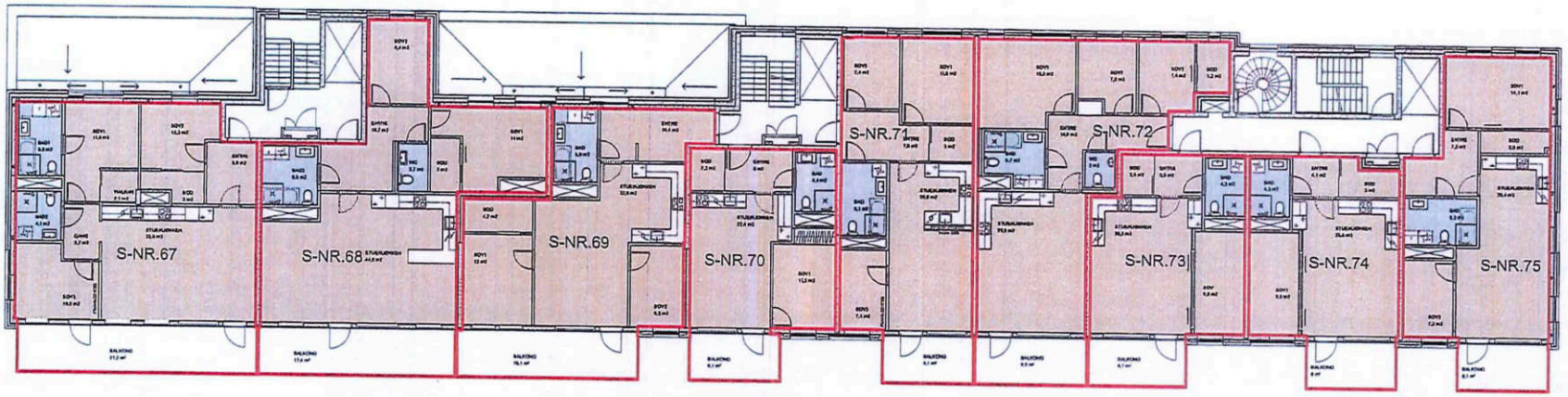
Grefsen Stasjon Hus 23
Plan 6

FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_6_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 10 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR

Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~999/197~~
79/142

BANE NOR Eiendom

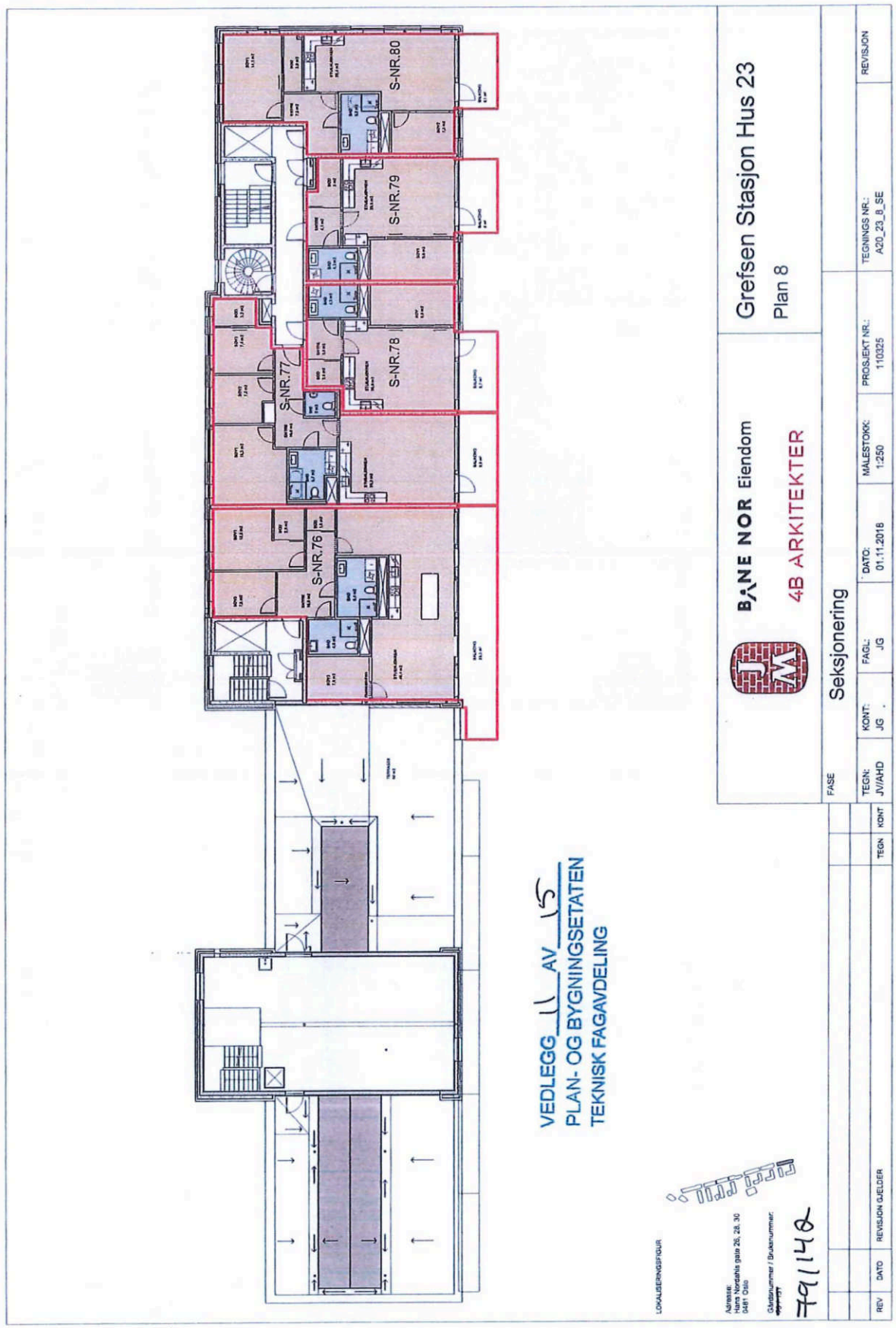
4B ARKITEKTER

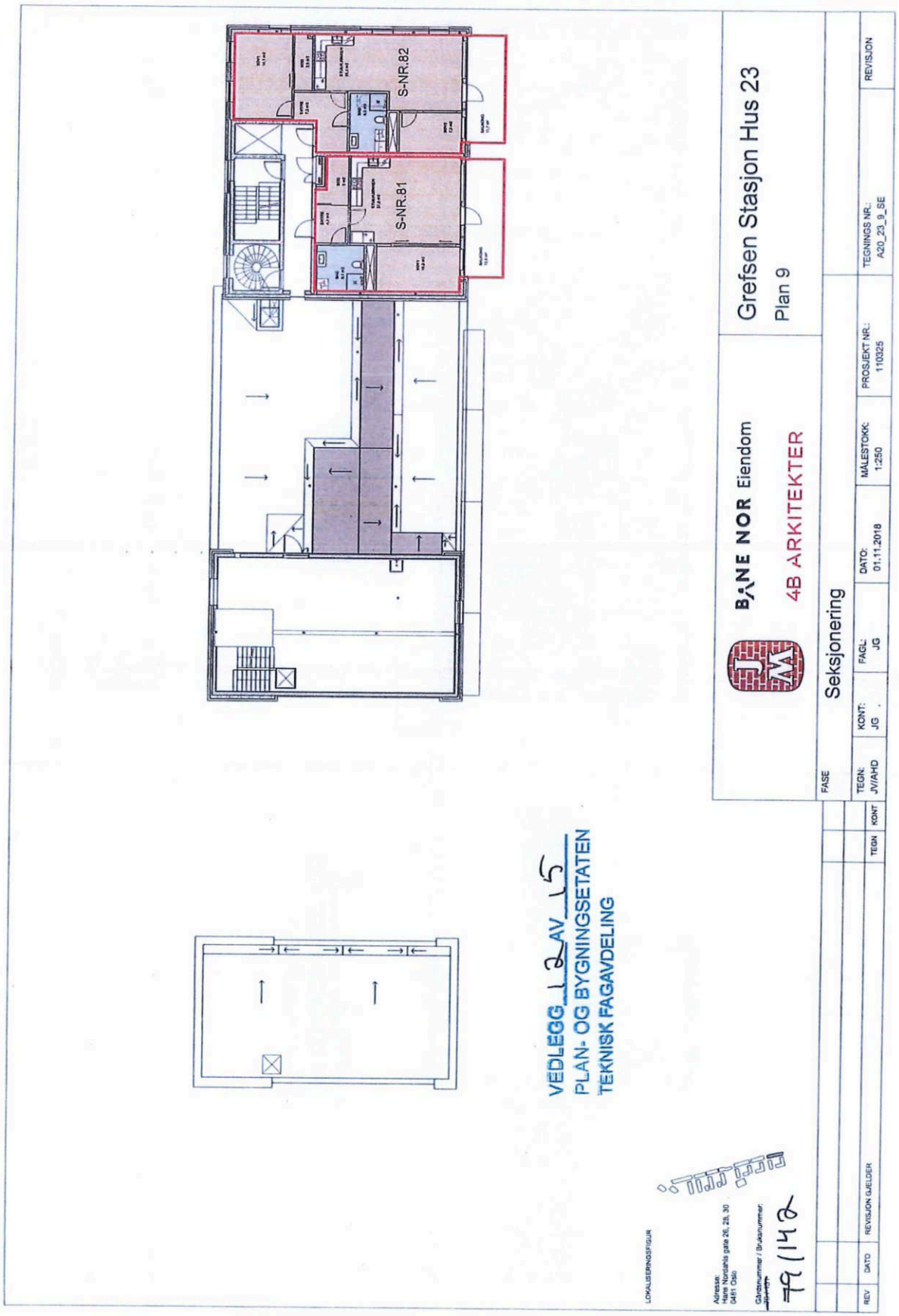
Grefsen Stasjon Hus 23

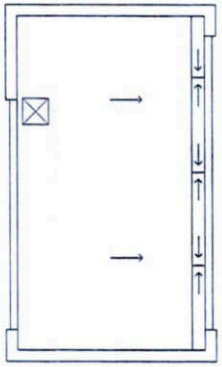
Plan 7

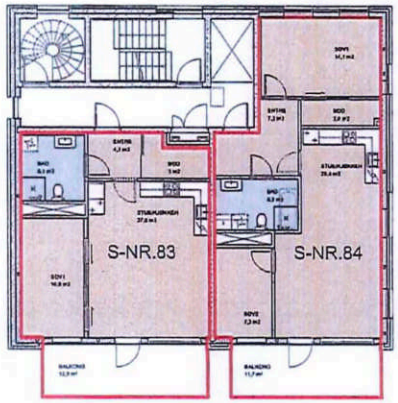
REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

FASE	Seksjonering						
TEGN: JV/AHD	KONT: JG	FAGL: JG	DATO: 01.11.2018	MÅLESTOKK: 1:250	PROSJEKT NR.: 110325	TEGNINGS NR.: A20_23_7_SE	REVISJON


S-NR.80
S-NR.79
S-NR.78
S-NR.77
S-NR.76
VEDLEGG 11 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 23
Plan 8
Seksjonering
FASE
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:250
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_23_8_SE
REVISJON
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/148


S-NR.82
S-NR.81
Grefsen Stasjon Hus 23
Plan 9
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Seksjonering
FASE
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:250
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_23_9_SE
REVISJON
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
VEDLEGG 1 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hans Nielsens gate 26, 28, 30
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142





VEDLEGG 13 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0461 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/131

79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

Plan 10

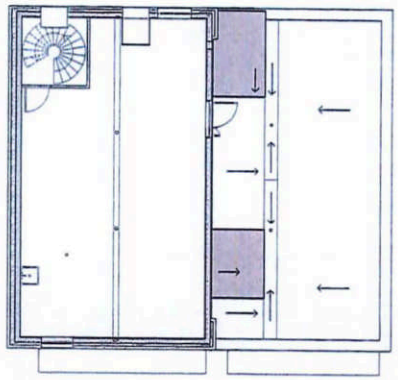
FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_10_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Utheniet 2025-04-07 09:56

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 14 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0481 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
~~79/751~~
79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

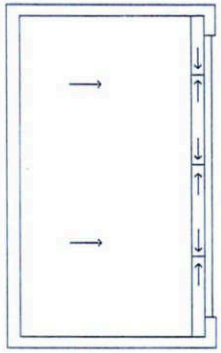
Plan 11

FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_11_SE	

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/2629216/200
Uthentet 2025-04-07 09:56



VEDLEGG 15 AV 15
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

LOKALISERINGSFIGUR



Adresse:
Hans Nordahls gate 26, 28, 30
0461 Oslo

Gårdsnummer / Bruksnummer:
79/142

BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER

Grefsen Stasjon Hus 23

Plan 12

FASE: Seksjonering

REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

TEGN:	KONT:	FAGL:	DATO:	MÅLESTOKK:	PROSJEKT NR.:	TEGNINGS NR.:	REVISJON
JV/AHD	JG	JG	01.11.2018	1:250	110325	A20_23_12_SE	

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-25-0089 (Kristine Carlsen)
Vår referanse: 3721666/26133490
Bestilling: C3 2025-04-07 (7) 5

Dato
07.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
242578	200	3.3.2025	JORDSKIFTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	76	13	0	0

[x] 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

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726439

Tinglysingsutdrag

Sak:	20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby Gammelt saksnummer: 0200-2010-0006
Gnr.:	76, 79, 376, 379
Kommune:	Oslo
Saken gjelder:	Ny utforming av eiendom og bruksrett Bruksordning (regler om sambruk)

Doknr: 242578 Tinglyst: 03.03.2025
STATENS KARTVERK

Avsluttet ved jordskifteretten: 05.04.2024

*) Tinglyst i alle seksjoner knyttet til de enkelte bnr. Etter avtale m/Odd Svarstad

STATENS KARTVERK

AMS

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

Den 05.04.2024 fattet jordskifteretten avsluttende regulerende vedtak med slike:

Bruksordningsregler

Bruksordningsregler for felt A1-A2:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr.76/308 (hus 3+4), gnr. 79/120 (hus 5), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr.79/123 (fellesområde felt A1 og A2), gnr. 79/29 (veg), gnr.376/2 (anleggseiendom), gnr. 379/1 (anleggseiendom), gnr. 379/2 (anleggseiendom) og gnr. 379/3 (anleggseiendom).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/278 (hus 1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og 4) og gnr.79/120 (hus 5) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201004599-11, dato 11.11.2010.
- Rammetillatelse, Byggetrinn 1, Grefsenveien 53, PBE saknr. 201008437-22, dato 9.6.2011.
- Rammetillatelse, ved Grefsenveien 53, PBE saknr. 201109567- 7, dato 24.10.2011.
- Rammetillatelse, Grefsenveien 5, PBE saksnr.201208317-18, dato 06.12.2012

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/123 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/278 (hus

1), gnr. 76/274 (hus 2), gnr. 76/308 (hus 3 og4) og gnr. 79/120 (hus 5). Arealet omfatter også fellesareal på 76/308, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/278 (hus 1)	47/240 deler
gnr 76/274 (hus 2)	38/240 deler
gnr.76/308 (hus 3 og 4)	121/240 deler
gnr.79/120 (hus 5)	34/240 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.:

76/274, 76/278, 76/308, 76/302, 76/304, 76/306, 79/29, 79/123, 79/120, 376/2, 379/1 (anleggseiendom), 379/2 (anleggseiendom) og 379/3 (anleggseiendom).

Bruksordningsregler for felt A3:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8), gnr.79/119 (hus 9), gnr. 379/5 (anleggseiendom), gnr. 379/7 (anleggseiendom), gnr.76/302 (turveg), gnr.76/304 (avkjørsel), gnr. 76/305 (fellesområde felt A3), gnr.76/306 (g/s-veg) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr.76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306 og gnr. 79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A3 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

Gnr. 379/5 (anleggseiendom) og gnr. 379/7 (anleggseiendom) har rett til adkomst gjennom hus 9 gnr.79/119 fram til rom for ventilasjonsanlegg for parkeringsanleggene P5U1 og P5U2 beliggende i gnr. 379/5 (anleggseiendom), for drift, vedlikehold og reparasjoner av ventilasjonsanleggene.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse Hans Nordahls Gate 80-82 Hus 8, Felt A3 av 21.06.2013, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201305246-4

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 76/305 er til felles bruk for eiendommene gnr. 76/285 (hus 7), gnr. 79/118 (hus 8) og gnr. 79/119 (hus 9). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/118, gnr. 76/285 og gnr. 79/119, fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr.76/285 (hus 7) – 4/10
gnr. 79/118 (hus 8) – 3/10
gnr.79/119 (hus 9) – 3/10

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/285, 76/302, 76/304, 76/305, 76/306,

79/29, 79/118, 79/119, 79/121, 379/5 og 379/7.

Bruksordningsregler for felt A4:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/304 (avkjørsel), gnr. 79/121 (fellesområde felt A4), gnr. 79/119 (fellesområde over hus 9 sine underjordiske boder), gnr.76/306 (g/s-veg), gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13) har adkomstrett fram til eiendommene og garasjekjellere over gnr.76/302, gnr.76/304, gnr.76/306, gnr. 79/29 (veg) og 79/4 (veg) i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse - Hans Nordahls gate 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5 til A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

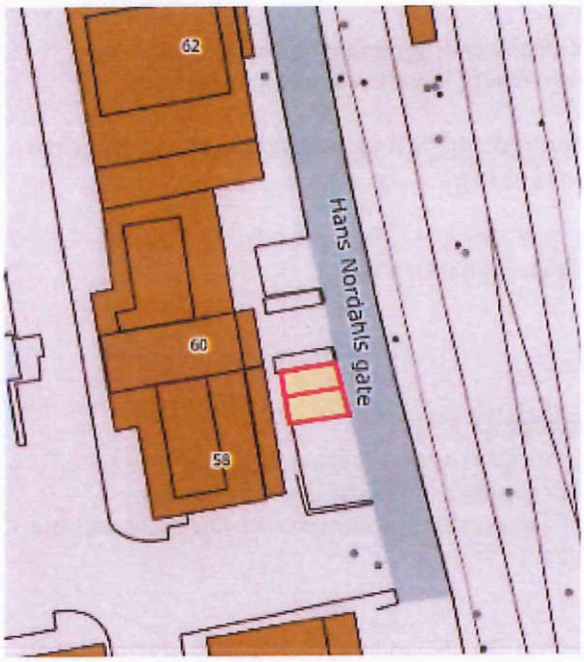
All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse RAMMETILLATELSE - HANS NORDAHLS GATE 74 Hus 9, Felt A4 av 21.11.2014, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201316952-9

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Utenfor Hans Nordahls gate 58 er 2 parkeringsplasser reservert næringsseksjon 15. Plasseringen går fram av kartet under.



4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/121 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/127 (hus 11+12) og gnr. 79/126 (hus 13). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/127 (hus 11+12), gnr. 79/126 (hus 13) og på gnr. 79/119 (hus 9) fram til bruksrettsgrense. Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealet etter følgende fordeling:

gnr. 79/127 (hus 11+12) - 118/154 deler
gnr.79/126 (hus 13) - 36/154 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME

Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 76/302, 76/304, 76/306, 79/4, 79/29, 79/119, 79/121, 79/126 og 79/127.

Bruksordningsregler for felt A5:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), gnr.79/122 (fellesområde felt A5), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg) og for seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/163/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39, (rett til balkong for 8 seksjoner hus 17).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17) og gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17) har adkomstrett gjennom gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Sykkelparkering i gnr. 79/136 (hus 17) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/135 (hus 16). Gnr. 79/134 (hus 15) og gnr. 79/134 (hus 16) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/136 (hus 17) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/136 (hus 17) er vist på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/135 (hus 16) for avlesning av strøm mv.

Smørebod og bøttekott i gnr. 79/134 (hus 15), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/134 (hus 15) og tavlerom i gnr. 79/135 (hus 16) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Smøreboden, bøttekott, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 15 og felles parkeringsanlegg P6 av 03.12.2015, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201504393
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A5 – Hus 16 og 17 av 02.02.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201509021-8

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr. 79/122 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16) og gnr. 79/136 (hus 17), fram til bruksrettsgrense.

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/134 (hus 15)	- 78/159 deler
gnr.79/135 (hus 16)	- 34/159 deler
gnr.79/126 (hus 17)	- 47/159 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/136/0/8, 79/136/0/9, 79/136/0/18, 79/136/0/19, 79/136/0/28, 79/136/0/29, 79/136/0/38 og 79/136/0/39 (rett til balkong for 8. Seksjoner i hus 17) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr.79/122 (felt A5). Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/122 (felt A5) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD

Seksjonen gnr. 79/134/0/22 (hus 15) har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/135 (hus 16). Retten er omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

10. RETTSMIDLER

Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN

Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

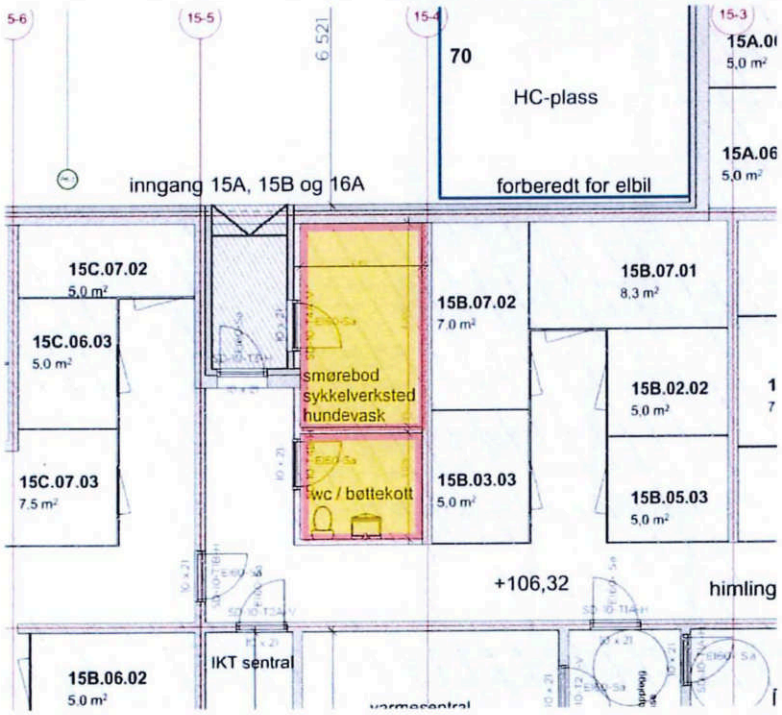
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE

Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

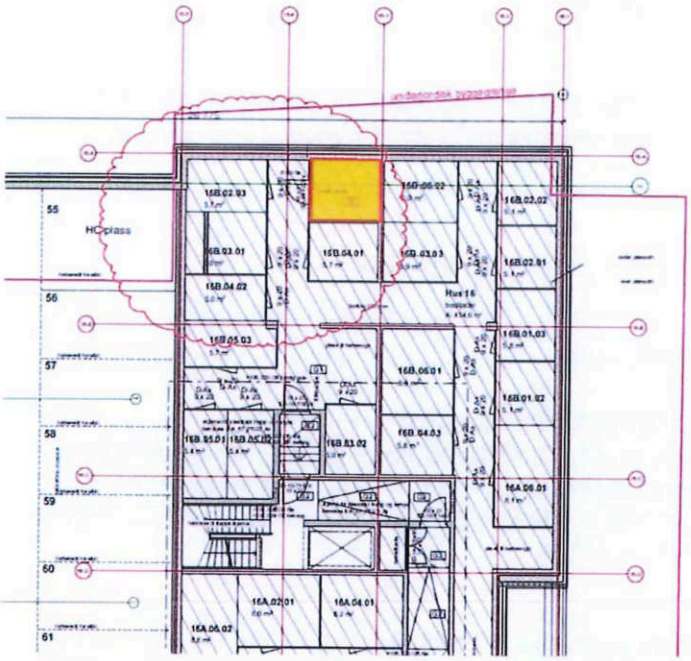
13. TINGLYSING

Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/134 (hus 15), 79/135 (hus 16), 79/136 (hus 17), 379/11 (anleggseiendom garasjekjeller P6), 79/122 (fellesområde felt A5), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (avkjørsel, del av Fa2).

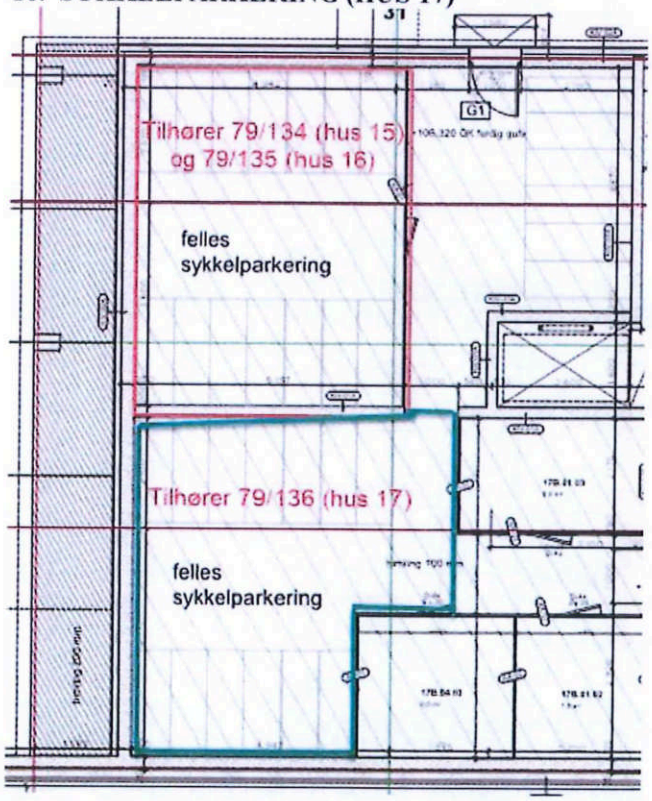
14. TEGNING AV SMØREBOD OG BØTTEKOTT (HUS 15)



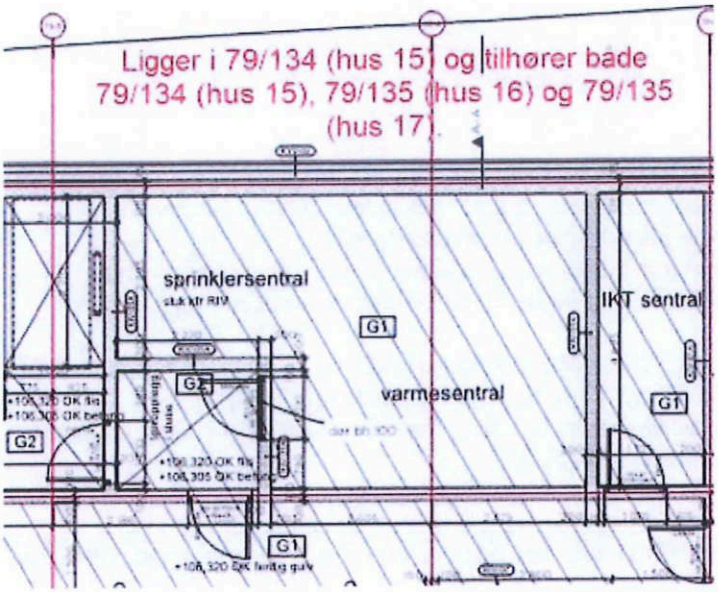
15. TEGNING TAVLEROM (HUS 16)



16. SYKKELPARKERING (HUS 17)



17. VARME- OG SPRINKLERSENTRAL (HUS 15)



Bruksordningsregler for felt A6:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7), gnr. 79/130 (fellesområde felt A6), gnr. 76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 /veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) og gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/130, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21) har adkomstrett gjennom gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) så langt det følger av de i forrige avsnitt nevnte tillatelser og disse bruksordningsreglene.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/139-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 19 og hus 21 (79/137). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/137 (hus 21), varme- og sprinkelsentral i gnr. 79/137 (hus 19) og tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Smøreboden, varme- og sprinkelsentralen og tavlerom er vist på tegninger som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Eiendommen gnr. 79/139 (anleggseiendom garasjekjeller P7) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/137 (hus 21), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) for avlesning av strøm m.v.

Sykkelparkering i gnr. 79/137 (hus 21) og 79/139 (P7) er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Gnr. 79/137 (hus 19) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/137 (hus 21) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/137 (hus 21) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg

over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 21 og felles parkeringsanlegg P7 av 11.10.2016, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201606452-11
- Rammetillatelse-Grefsen stasjonsby felt A6 – Hus 19 av 02.02.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201617040-3

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD
Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/130 er til felles bruk for eiendommen gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21).

Felt A5 og felt A6 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 15 og hus 19 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Hver av de bruksberettigede eiendommene skal dekke andel av drift- og vedlikeholdskostnader for arealer og støyskjermer etter dette punkt etter følgende fordeling:

gnr. 79/137 (hus 19) - 77/128 deler
gnr. 79/137 (hus 21) - 51/128 deler

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til en hver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri

adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoplingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoplingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/137/0/84, 79/137/0/86, 79/137/0/87, 79/137/0/95, 79/137/0/97, 79/137/0/98, 79/137/0/106, 79/137/0/108, 79/137/0/109, 79/137/0/117, 79/137/0/119, 79/137/0/120 og 79/137/0/127 (rett til balkong for 13 seksjoner i hus 21) har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/130. Rettigheten omfatter også rett til adkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten etter forrige avsnitt er ikke til hinder for at eier av gnr.79/130 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Seksjonene gnr. 79/137/0/2, 79/137/0/3, 79/137/0/7, 79/137/0/12, 79/137/0/21, 79/137/0/30, 79/137/0/39, 79/137/0/48, 79/137/0/59, 79/137/0/63, 79/137/0/64, 79/137/0/67, 79/137/0/68, 79/137/0/71, 79/137/0/72, 79/137/0/75 og 79/137/0/76 har rett til å ha og bruke bod under gnr. 79/137 (hus 21). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for seksjonen.

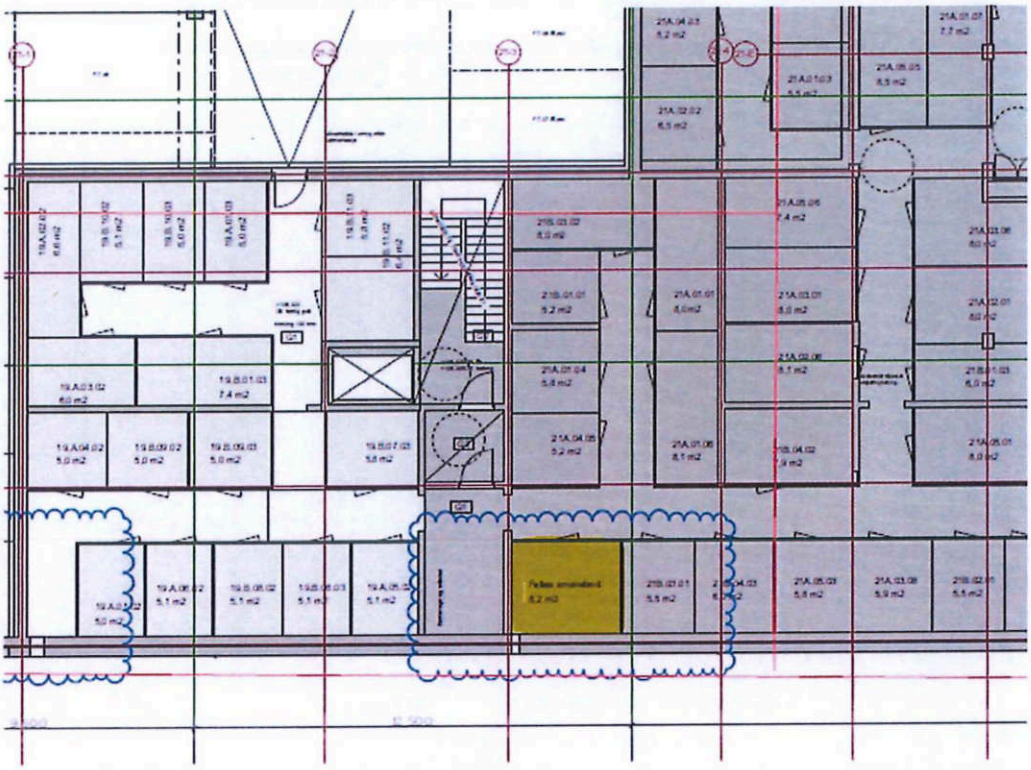
10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

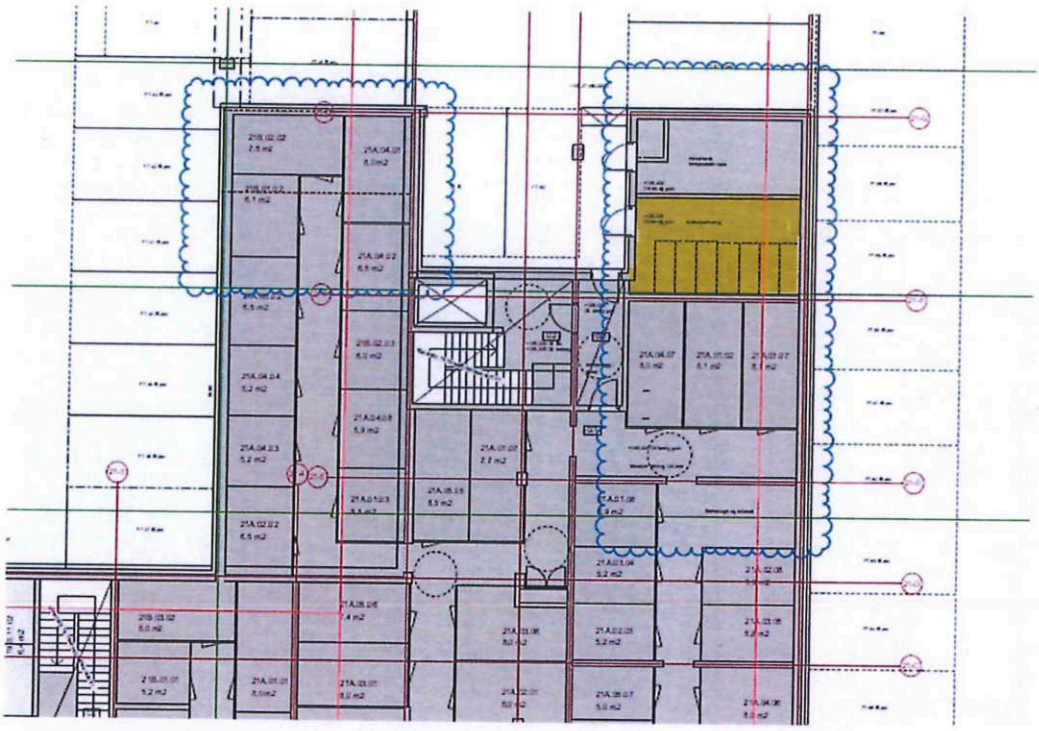
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/137 (hus 19 og hus 27), 79/139 (P7), 79/130 (felt A6), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

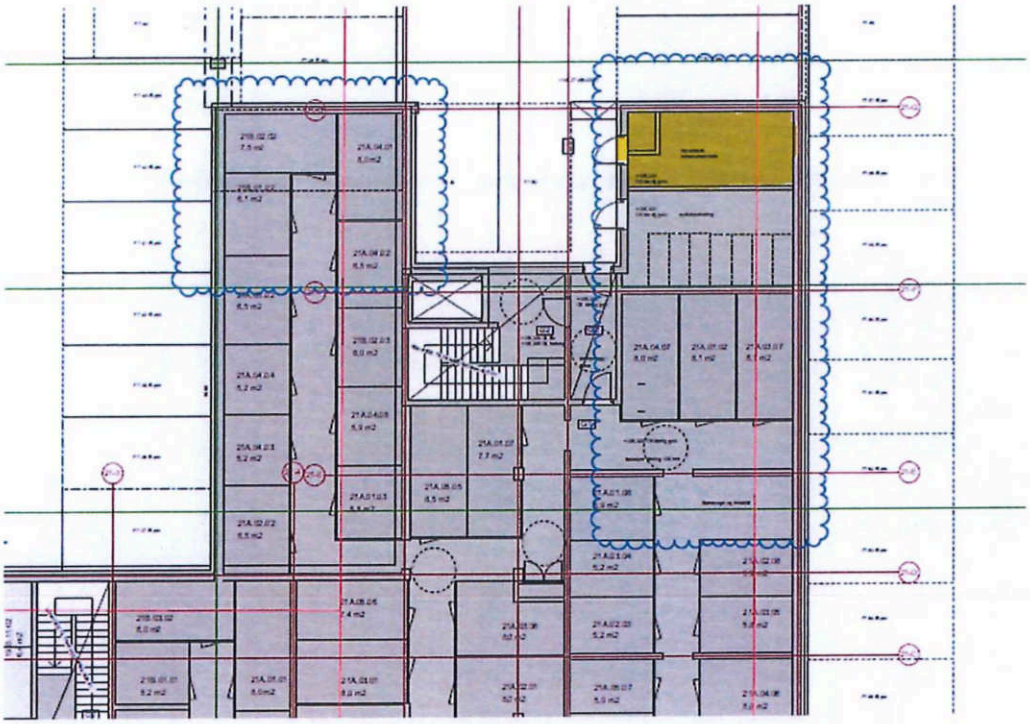
14. SMØREBOD (HUS 21)



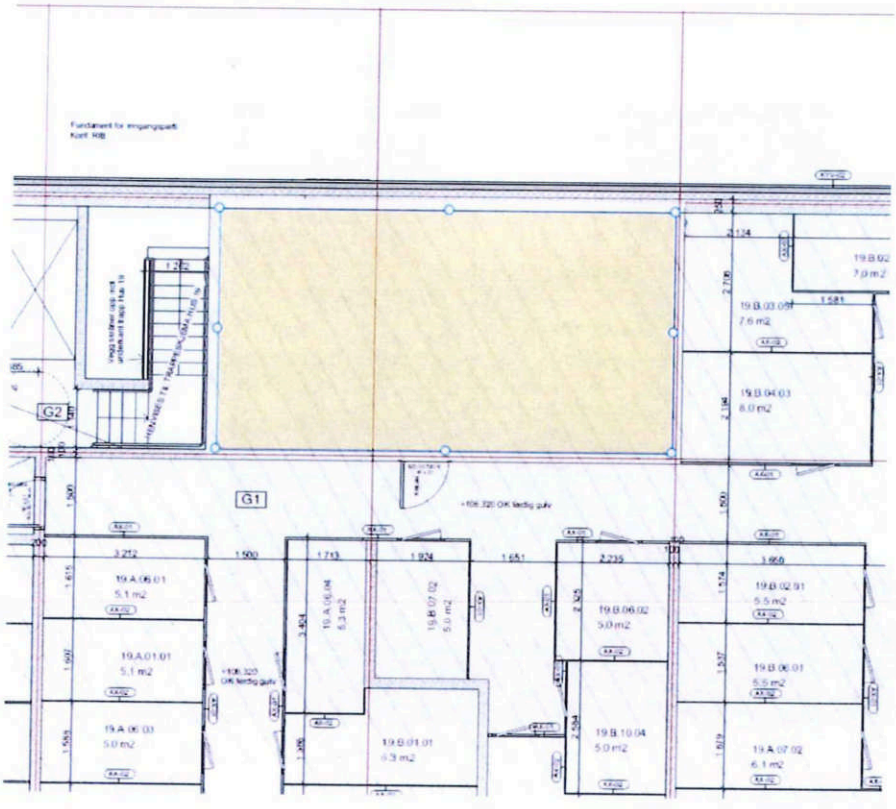
15. SYKKELPARKERING (HUS 21)



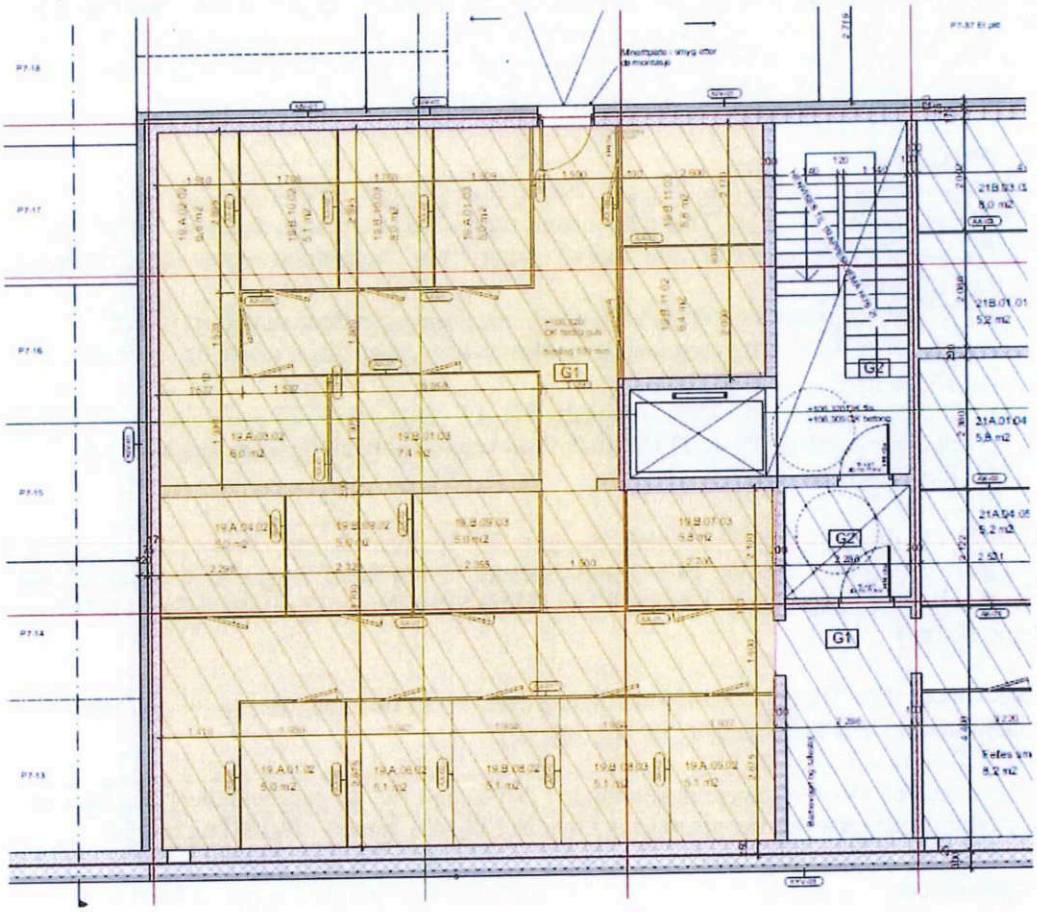
16. TAVLEROM (HUS 21)



17. VARME- OG SPRINKELSENTRAL (HUS 19)



18. BODER TILHØRENDE HUS 19 UNDER HUS 21



Bruksordningsregler for felt A7:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr.79/131 (fellesområde felt A7), gnr. 79/122 (fellestomt A5), gnr. 79/130 (fellestomt A6), gnr.76/302 (turveg og felles avkjørsel), gnr. 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og gnr. 79/29 (veg).

2. ADKOMST
Eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), gnr. 79/140 (P8U1) og gnr. 79/141 (P8U2) har adkomstrett fram til eiendommene over gnr. 79/131, gnr. 379/11, gnr. 79/139, gnr.76/302, gnr.76/310 og gnr.79/29 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og hus 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og hus 26 og hus 27, har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7 og P8U1) både i hus 15 (gnr. 79/134) og hus 23 (gnr. 79/142).

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25), har rett til å benytte innkjøring til U2 (P8U2) via gnr. 79/112 (hus 26).

Tilsvarende gjelder for anleggseiendommen (79/140 og 179/141-garasjekjeller) som har rett til rømningsvei gjennom trappeoppgang i hus 23 (79/142), hus 24 (79/143) og hus 25 (79/144). De nevnte trappeoppganger vil også være tilgjengelig som innsatsvei for brannvesenet.

Smørebod i gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til smøreboden. Smøreboden er vist med gult på tegning som er vedlegg til og del av disse bruksordningsreglene.

Deler av sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er til bruk for eiendommen gnr. 79/142 (hus 23). Gnr. 79/142 (hus 23) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til sykkelparkering. Sykkelparkeringen i gnr. 79/144 (hus 25) er vist med gult på tegning som er vedlegg og del av disse bruksordningsreglene.

Teknisk rom (U1 og U2) under gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr 79/144 (hus 25). Gnr. 79/142 (hus 23) og gnr. 79/143 (hus 24) har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/144 (hus 25) fram til teknisk rom.

Eiendommen gnr. 79/140 (PU1), gnr. 79/141 (P8U2), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus

24) og gnr. 79/144 (hus 25) har strømmåler i tavlerom i gnr. 79/142 (hus 23) og el-sentral for EL-bil i gnr. 79/144 (hus 25) og gnr.79/143 (hus 24), og har i den forbindelse rett til vederlagsfri og uhindret adkomst over gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25) for avlesning av strøm mv. Se vedlegg.

Varme- og sprinklersentral under gnr. 79/142 (hus 23) er felles for gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Se vedlegg.

Barnevognrom i U2 gnr. 79/144 (hus 25) er til felles bruk for gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79/142 (hus 23). Se vedlegg.

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST

Felt A5-A7 har midlertidig vegrett over Felt A4 på anvist trasé. Vegretten opphører når veg over gnr. 79/29 åpnes for innkjøring fra Hans Nilsen Hauges gate.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS

Det etableres parkeringsplasser for bil, motorsykkel, el-bil osv., samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-4360 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 02.04.2008 av Oslo kommune og stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus 15.05.2009.
- Rammetillatelse – Grefsen stasjonsby felt A7 – Hus 23, 24, 25 og felles parkeringsanlegg P8 av 21.09.2017, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 201705937-6.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

De som har parkering i U2 vil få tildelt midlertidig parkering fram til BT10 er etablert.

Midlertidig p-plass på terreng er etablert gjennom privatrettslige avtaler.

4. KOSTNADER TIL DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Fellesareal for lek og fritid på gnr.79/131 er til felles bruk for eiendommene gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). Arealet omfatter også fellesareal på gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25).

Felt A6 og felt A7 har felles ansvar for vedlikehold av støyskjermer mellom hus 19 og hus 23 og kostnadene med dette med en halvpart på hver.

Gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25). har felles ansvar for drift og vedlikehold av fellesrom som ligger i hus 23, 24 og 25 (U1 og U2).

For beregning av ansvarsfordeling benyttes arealer i WebMatrikkelen (BRA Total)

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24) og gnr. 79/144 (hus 25):

Gnr. 79/142 (hus 23)	48,54 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	17,84 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	33,62 %

Andelsfordeling mellom gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og garasjesameiet P8 (U1 og U2):

Gnr. 79/142 (hus 23)	38,1 %
Gnr. 79/143 (hus 24)	14,0 %
Gnr. 79/144 (hus 25)	26,4 %
P8 Garasjesameiet	21,5 %

Fordeling kostnader til drift og vedlikehold samt nødvendige utskiftninger:

	Hus 23	Hus 24	Hus 25	P8	Merknad
Fellesareal for lek og fritid	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Fellesareal (ute) for hus 23, 24 og 25	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	Felt A7
Støyskjerm mellom hus 19 og 23	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	50 % dekkes av Felt A6
Hovedtavle inkl. rom	25 %	25 %	25 %	25 %	
Overføring brannalarm til Securitas via Addsecure	25 %	25 %	25 %	25 %	
Varmesentral	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Rom for varme- og sprinkelsentral	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Eventuell felles serviceavtale for sprinkler/brannalarm	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	
Teknisk rom i hus 25 U1 og U2. Inkl. ventilasjon	38,1 %	14,0 %	26,4 %	21,5 %	Ventilasjon av bodarealer + garasjesameie P8
Felles smørebod i hus 25 U1	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Sykkelparkering for hus 23 i hus 25 U1 og U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Elsentral elbil for P8 i hus 24 og 25. Inkl. rom for sentralene	0 %	0 %	0 %	100 %	
Barnevognrom for hus 23 i hus 25 U2	100 %	0 %	0 %	0 %	
Boder for hus 23 i hus 25 U1	100 %	0 %	0 %	0 %	
Overflater og teknisk installasjoner i garasje U1 og U2. Inkl. porter, utgangsdører etc.	0 %	0 %	0 %	100 %	
Fjernvarme	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	
Eventuell felles vannmåler	48,54 %	17,84 %	33,62 %	0 %	

5. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA

Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og

reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

6. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

7. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

8. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/143/0/1, gnr. 79/143/0/2, gnr. 79/143/0/7, gnr. 79/143/0/8, gnr. 79/143/0/13, gnr. 79/143/0/14, gnr. 79/143/0/18, gnr. 79/143/0/20, gnr. 79/143/0/25, gnr. 79/143/0/26 [10 seksjoner i hus 24], gnr. 79/144/0/7, gnr. 79/144/0/9, gnr. 79/144/0/10, gnr. 79/144/0/18, gnr. 79/144/0/20, gnr. 79/144/0/21, gnr. 79/144/0/29, gnr. 79/144/0/31, gnr. 79/144/0/32, gnr. 79/144/0/40, gnr. 79/144/0/42, gnr. 79/144/0/43, gnr. 79/144/0/50, gnr. 79/144/0/51, gnr. 79/144/0/57 og gnr. 79/144/0/58[16 seksjoner i hus 25] har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/131 (A7). Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/131 (A7) kan disponere og bruke arealet under balkongene.

9. RETT TIL BOD
Gnr. 79/142 (hus 23) har rett til å ha 7 boder under gnr. 79/144 (hus 25). Retten omfatter rett til adkomst og nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende. Se vedlegg.

10. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

11. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

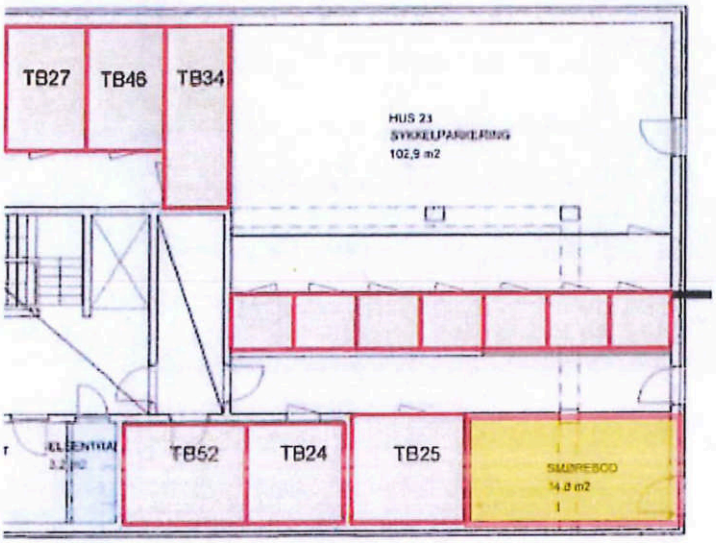
12. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i

bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

13. TINGLYSING

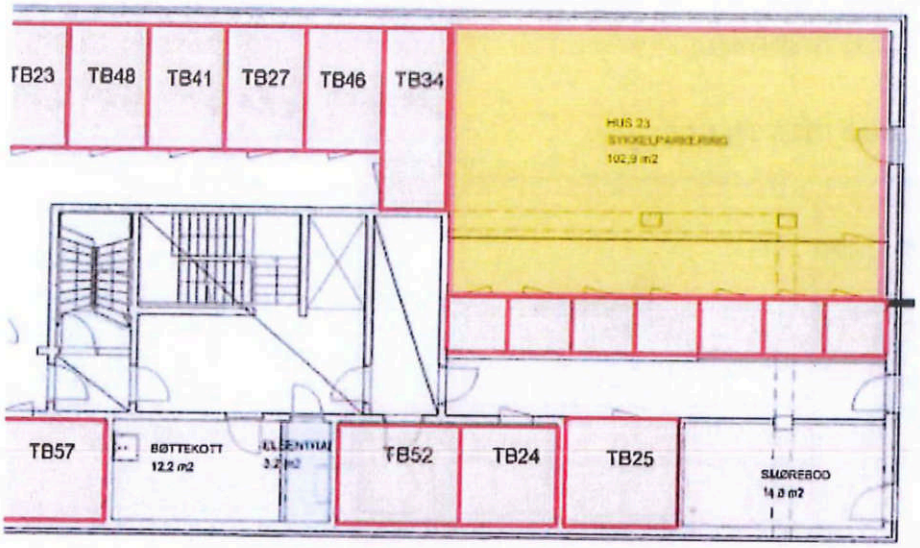
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: 79/142 (hus 23), 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25), 79/140 (P8U1), 79/141 (P8U2), 79/122 (fellestomt A5), 79/130 (fellestomt A6), 79/131 (fellesområde felt A7), 76/302 (turveg og felles avkjørsel), 76/310 (Felles avkjørsel FA3) og 79/29 (veg).

14. SMØREBOD (HUS 25) U1

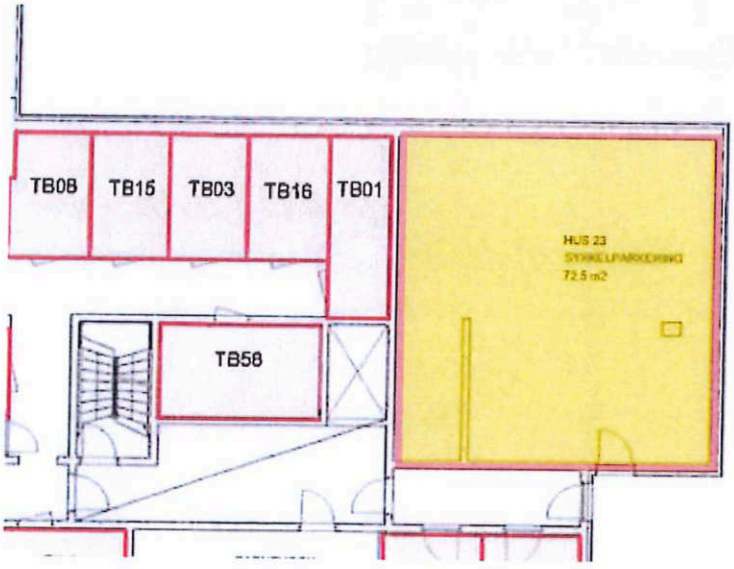


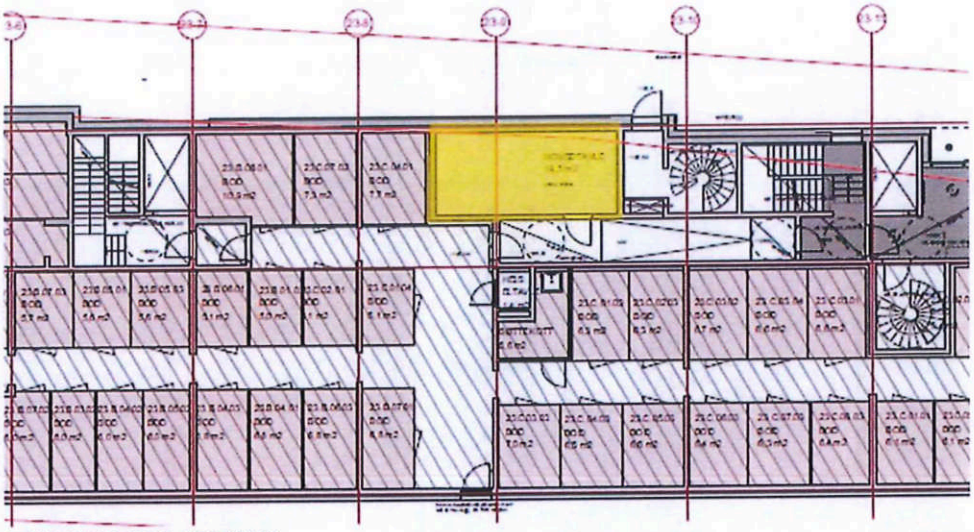
15. SYKKELPARKERING (HUS 25)

U1



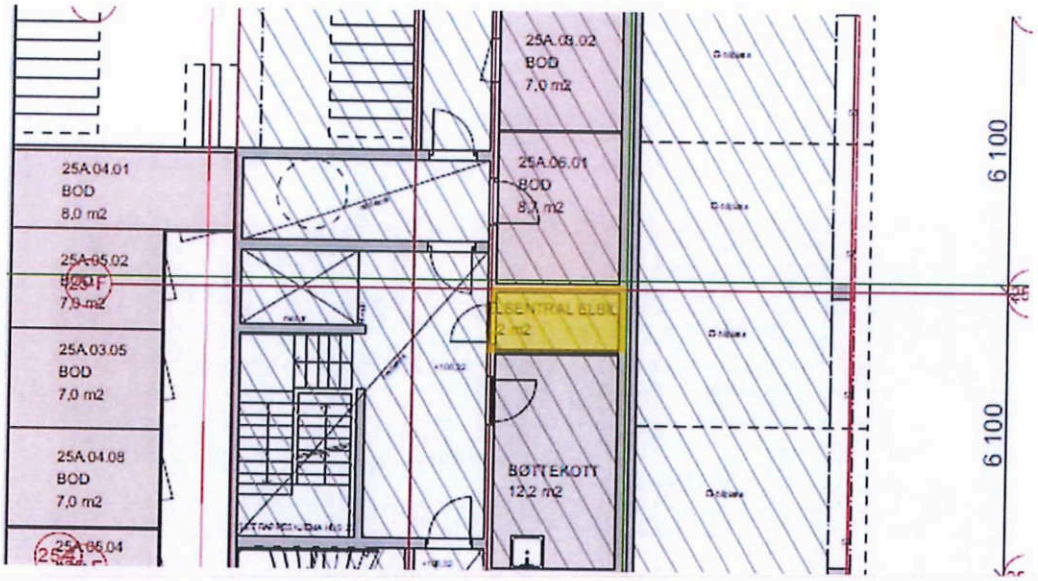
U2



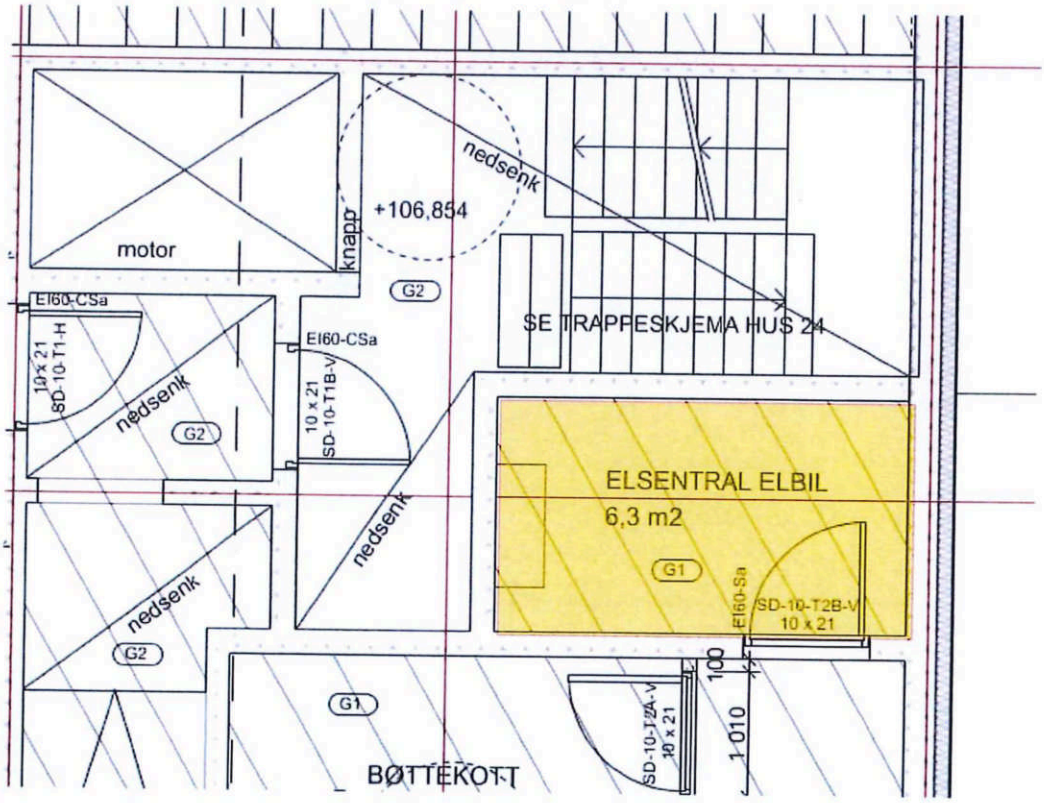


16. TAVLEROM (HUS23)

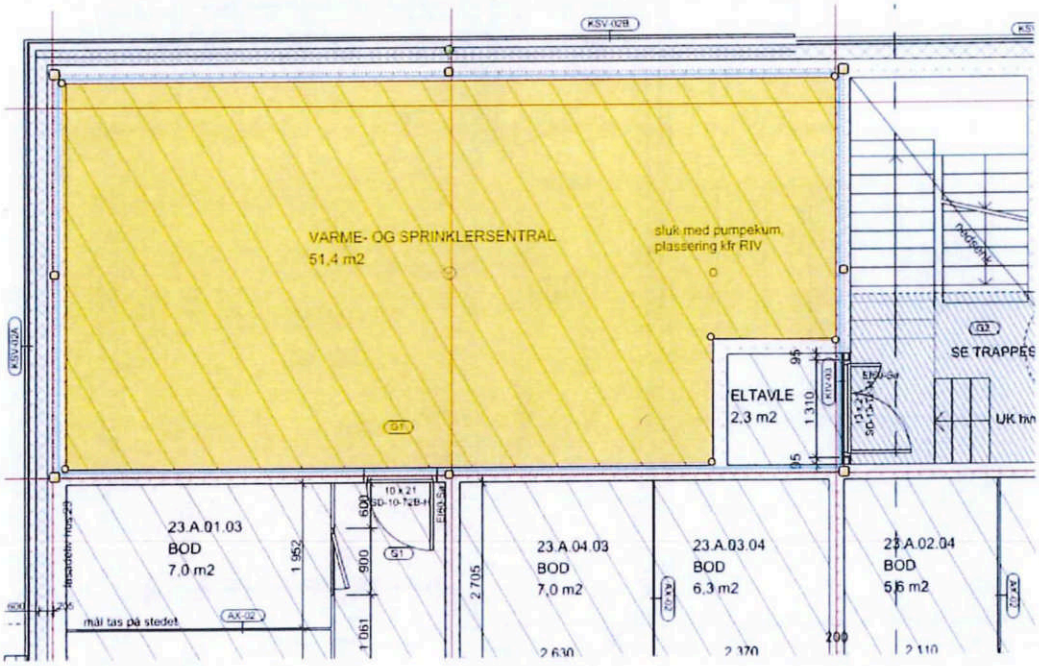
17. ELSENTRAL EL-BIL (HUS25)



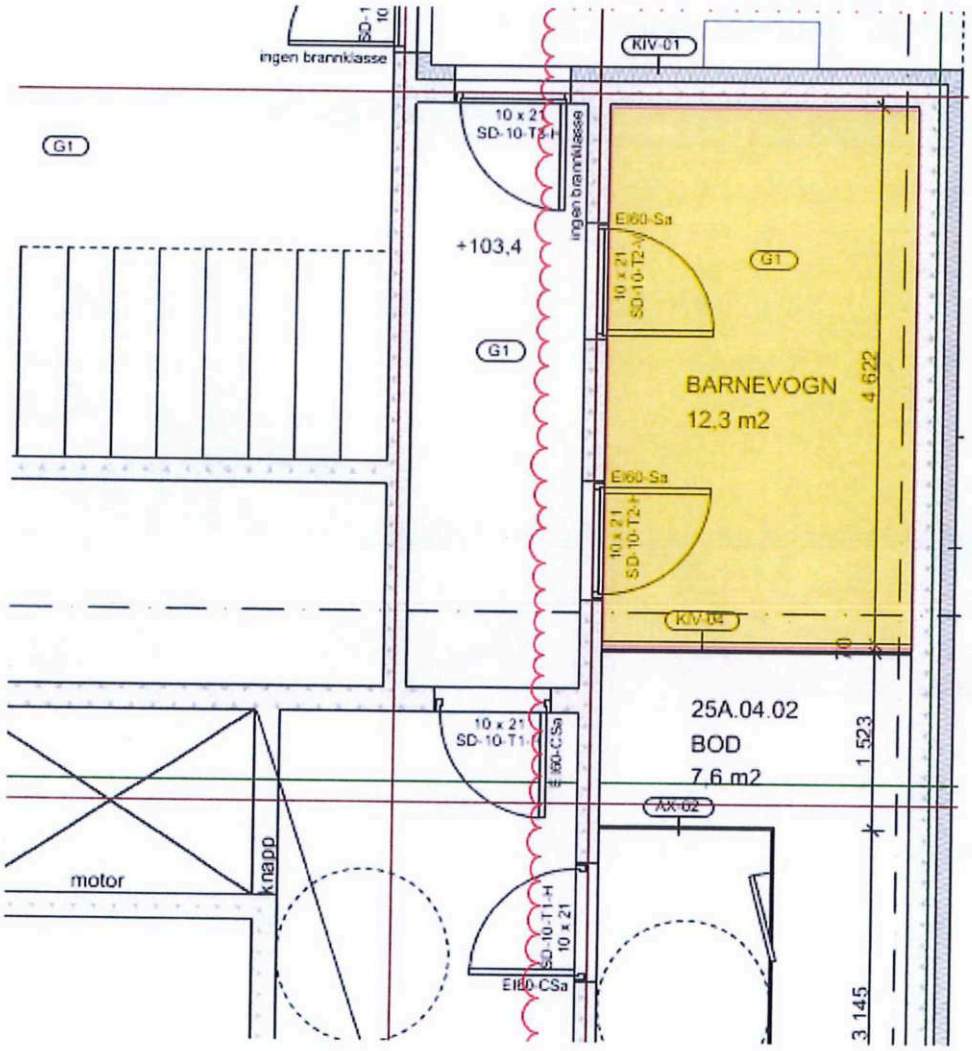
(HUS24)



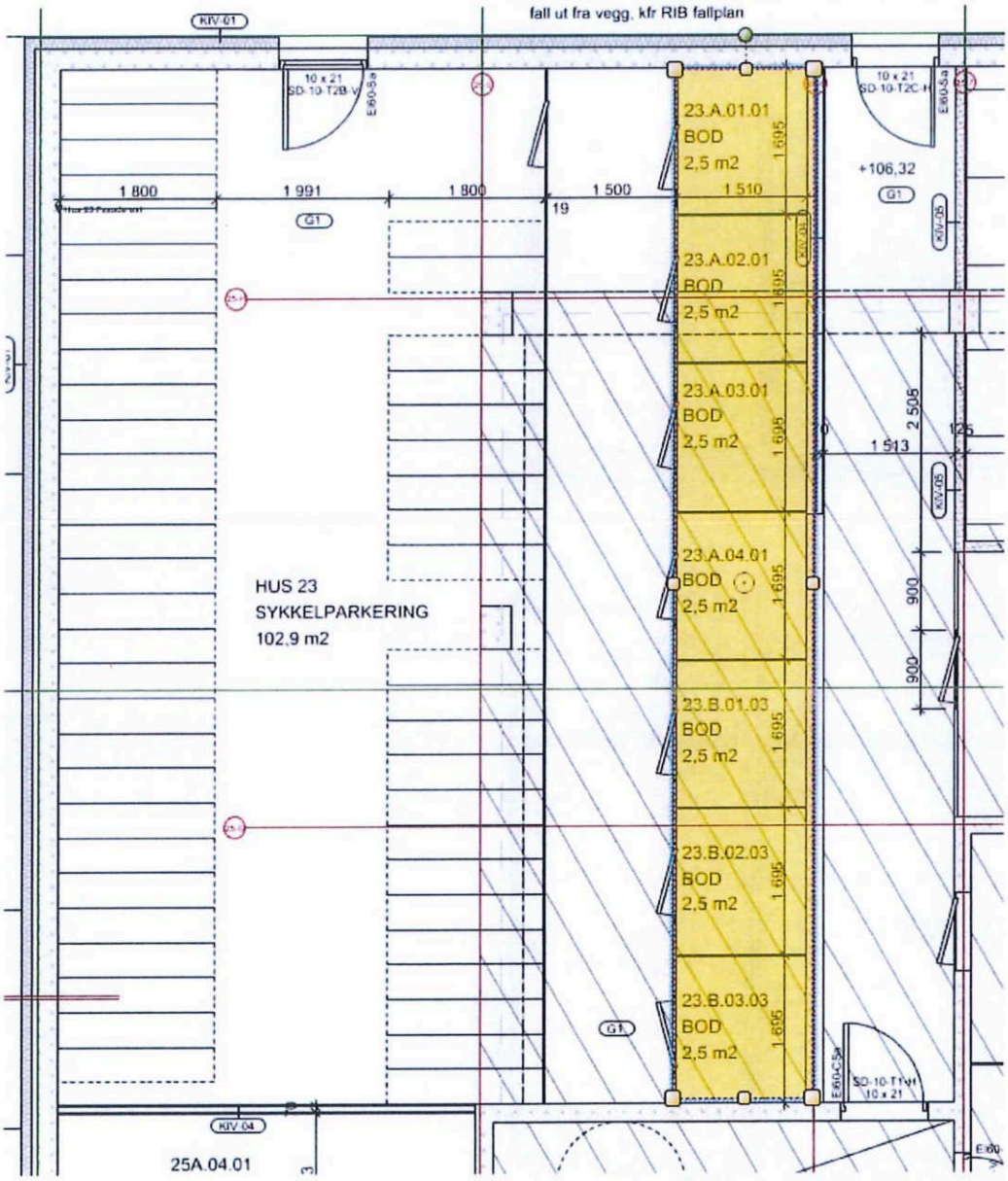
18. VARME- OG SPRINKELANLEGG (HUS23)



19. BARNEVOGNROM U2 HUS 25

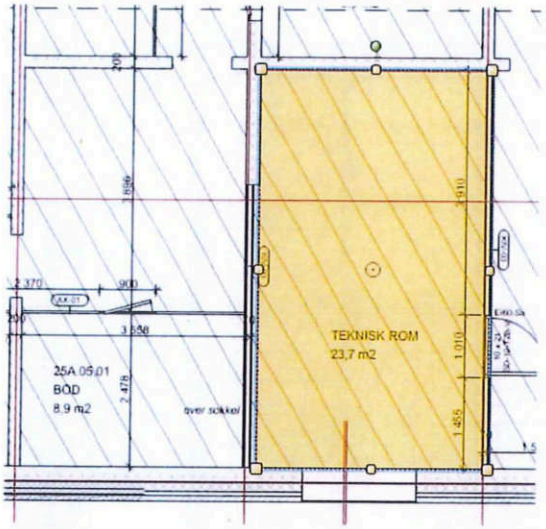


20. BODER TILHØRENDE HUS 23 UNDER HUS 25

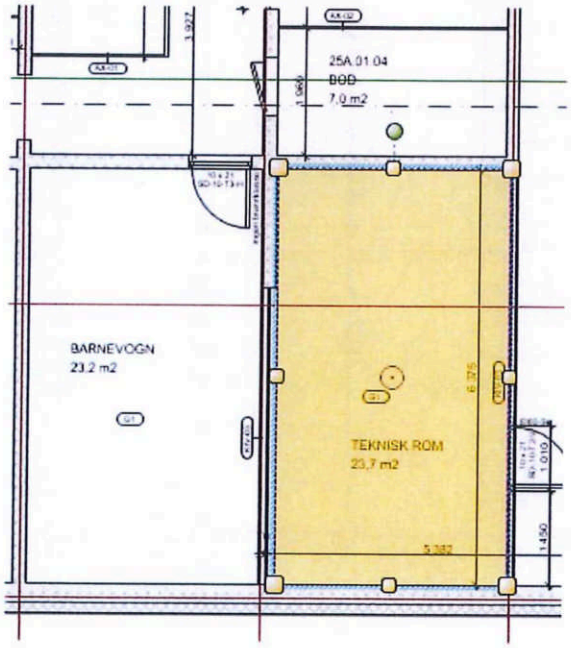


21. TEKNISK ROM (UNDER HUS 25)

U1



U2



Bruksordningsregler for felt A8:

1. EIENDOMMER
Bruksordningsreglene gjelder eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27).

2. ADKOMST
Eiendommen gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27) har adkomstrett fram til eiendommen over gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141og gnr. 379/11 i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Gnr. 79/134 (hus 15), gnr. 79/135 (hus 16), gnr. 79/136 (hus 17), gnr. 79/137 (hus 19 og 21), gnr. 79/142 (hus 23), gnr. 79/143 (hus 24), gnr. 79/144 (hus 25) og gnr. 79 bnr. 112 (hus 26 og hus 27), har rett til å benytte innkjøring til U1 (P6, P7, P8 og P9) og U2 (P8 og P9) både i hus 15 (gnr. 79/134), hus 23 (gnr. 79/142) og i hus 26 og 27 (gnr. 79/112).

Varelevering til næringslokalene skjer fra torget med innkjørsel fra Hans Nordahls gate (gnr. 79/29).

2A. MIDLERTIDIG ADKOMST
Utbygger har behov for midlertidig vegrett over gnr. 79/29 og gnr. 76/302 frem til gang- og sykkelbruen er ferdigstilt. Vegretten opphører når gang- og sykkelbruen er ferdigstilt.

I den tid utbygger bruker anleggsmaskiner og anleggskjøretøyer på adkomstveger nevnt i første ledd, dekker utbygger kostnadene med vedlikehold.

All kjøring fra utbygger på veier nevnt i punkt 1 skal utøves på en særlig aktsom måte fra det tidspunkt eiendommene er innflyttingsklare og fram til anleggstrafikken opphører.

3. PARKERINGSPLASS
Det etableres parkeringsplasser for bil, el-bil, samt handicapplasser i henhold til vedtatt reguleringsplan og rammetillatelse:

- Reguleringsplan S-5016 med tilhørende reguleringsplanbestemmelser, vedtatt 24.10.2018 av Oslo kommune.
- Rammetillatelse – Hans Nielsen Hauges gate 50 av 11.12.2020, Oslo kommune Plan- og bygningsetaten sak 202003481-22.

Plassene fordeles i samsvar med avtaler med kjøpere og godkjent rammetillatelse.

4. KABLER FOR STRØM, TELEFONI OG DATA
Den som til enhver tid leverer strøm, telefoni, TV og datasignaler har vederlagsfri rett til å ha og legge kabler med tilhørende rørføringer på eller i grunnen på eiendommer nevnt under punkt 1. Ledningseier har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt kabelnett etableres og hvis det må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Ledningseier har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på eiendommer nevnt under punkt 1.

5. FJERNVARME
Den som til enhver tid leverer fjernvarme har vederlagsfri rett til å ha og legge rør for fjernvarme i grunnen over eiendommene nevnt under punkt 1. Rettighetshaver har rett til fri adkomst for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Det påhviler ledningseier å holde grunneier skadesløs når nytt røranlegg etableres og hvis rørføringer med mer må inspiseres, utbedres, flyttes eller lignende. Rettighetshaver har vederlagsfri rett til nødvendig adkomst til tekniske rom på alle eiendommene.

Fjernvarmeforbruket til alle husene faktureres under ett fra fjernvarmeleverandøren og kostnadene som beskrevet i punkt 4.

6. VANN OG AVLØP
Eiendommene nevnt under punkt 1 skal ha evigvarende gjensidig bruksrett til vann- og avløpsanlegg som ligger på eiendommene og frem til kommunalt påkoblingspunkt.

Bruksrettshaverne er forpliktet til å dekke kostnader til drift og vedlikehold av anlegget frem til kommunalt påkoblingspunkt, med lik andel på hver.

7. RETT TIL BALKONG
Seksjonene gnr. 79/112/0/9, gnr. 79/112/0/19, gnr. 79/112/0/29, gnr. 79/112/0/39, gnr. 79/112/0/49, gnr. 79/112/0/59, gnr. 79/112/0/69 og gnr. 79/112/0/76 har rett til å ha og bruke hver sin balkong som stikker over eiendomsgrensen og inn over gnr. 79/102. Rettigheten omfatter også rett til atkomst for nødvendig vedlikehold. Retten er evigvarende og eksklusiv for den enkelte seksjonen.

Bruksretten er ikke til hinder for at eier av gnr. 79/102 kan disponere og bruke arealet under balkongene.

8. RETTSMIDLER
Det kan ikke brukes rettsmidler mot disse bruksordningsregler.

9. IKRAFTTREDEN
Disse bruksordningsregler trer i kraft straks

10. ENDRINGER AV BRUKSORDNINGSREGLENE
Disse bruksordningsregler kan bare endres som følge av endringer av offentlig godkjente planer. Endringer kan også bygge på implementering av offentlig godkjente planer i bruksordningsregler. Endringer av bruksordningsreglene må være en nødvendig konsekvens av endringer nevnt i første og andre punktum.

11. TINGLYSING
Bruksordningsreglene skal tinglyses på gnr/bnr.: gnr. 79/112 (hus 26 og hus 27), gnr. 79/102, gnr. 76/302, gnr. 79/29, gnr. 79/122, gnr. 79/128, gnr. 79/129, gnr. 79/130, gnr. 79/131, gnr.79/134, gnr. 79/135, gnr. 79/136, gnr. 79/137, gnr. 79/139, gnr. 79/140, gnr. 79/141, gnr. 79/142, gnr. 79/143, gnr. 79/144 og gnr. 379/11.

Vedtaket har slik

Slutning:

1. Grenser og bruksordningsregler, som tidligere er vedtatt for den tiden jordskiftet varer, vedtas med endelig virkning slik de framgår av grensebeskrivelsen og bruksordningsreglene ovenfor.
2. …

Punkt 2 i slutningen er utelatt da den ikke har varig verdi.

Grensebeskrivelsen framgår av jordskifterettens avsluttende regulerende vedtak av 05.04.2024.

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett utdrag

Desirée Grytbak

Desirée Grytbak

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
(0301) Oslo	76	13
(0301) Oslo	76	97
(0301) Oslo	76	104
(0301) Oslo	76	182
(0301) Oslo	76	217
(0301) Oslo	76	230
(0301) Oslo	76	231
(0301) Oslo	76	274
(0301) Oslo	76	277
(0301) Oslo	76	278
(0301) Oslo	76	285
(0301) Oslo	76	299
(0301) Oslo	76	302
(0301) Oslo	76	304
(0301) Oslo	76	305
(0301) Oslo	76	308
(0301) Oslo	76	310
(0301) Oslo	79	1
(0301) Oslo	79	4

(0301) Oslo	79	10	
(0301) Oslo	79	29	
(0301) Oslo	79	77	
(0301) Oslo	79	81	
(0301) Oslo	79	92	
(0301) Oslo	79	96	
(0301) Oslo	79	102	
(0301) Oslo	79	112	*
(0301) Oslo	79	118	*
(0301) Oslo	79	119	*
(0301) Oslo	79	120	*
(0301) Oslo	79	121	
(0301) Oslo	79	122	
(0301) Oslo	79	123	
(0301) Oslo	79	126	*
(0301) Oslo	79	127	*
(0301) Oslo	79	128	
(0301) Oslo	79	129	
(0301) Oslo	79	130	
(0301) Oslo	79	131	
(0301) Oslo	79	134	*
(0301) Oslo	79	135	*
(0301) Oslo	79	136	*
(0301) Oslo	79	137	*
(0301) Oslo	79	139	*
(0301) Oslo	79	140	*
(0301) Oslo	79	141	*
(0301) Oslo	79	142	*
(0301) Oslo	79	143	*
(0301) Oslo	79	144	*
(0301) Oslo	376	2	
(0301) Oslo	379	1	
(0301) Oslo	379	2	
(0301) Oslo	379	3	
(0301) Oslo	379	4	
(0301) Oslo	379	5	*
(0301) Oslo	379	6	
(0301) Oslo	379	7	
(0301) Oslo	379	11	

OSLO OG ØSTRE VIKEN JORDSKIFTERETT

Rett kopi bekreftes: **Dok 528**

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Vår referanse
20-049513REN-JOOV/JLST

Dato
21.02.2025

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

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
(0301) Oslo	76	13
(0301) Oslo	76	97
(0301) Oslo	76	104
(0301) Oslo	76	182
(0301) Oslo	76	217
(0301) Oslo	76	230
(0301) Oslo	76	231
(0301) Oslo	76	274
(0301) Oslo	76	277
(0301) Oslo	76	278
(0301) Oslo	76	285
(0301) Oslo	76	299
(0301) Oslo	76	302
(0301) Oslo	76	304
(0301) Oslo	76	305
(0301) Oslo	76	308
(0301) Oslo	76	310
(0301) Oslo	79	1
(0301) Oslo	79	4
(0301) Oslo	79	10
(0301) Oslo	79	29

Postadresse
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Besøksadresse
Stortorget 26, Lillestrøm
Jernbanegata 3, Kongsvinger
Albert Moeskausvei 59, Sarpsborg

E-post
joovpost@domstol.no

Telefon
21553120

Internet
http://www.domstol.no/joov

Organisasjonsnr.
926726439

(0301) Oslo	79	77
(0301) Oslo	79	81
(0301) Oslo	79	92
(0301) Oslo	79	96
(0301) Oslo	79	102
(0301) Oslo	79	112
(0301) Oslo	79	118
(0301) Oslo	79	119
(0301) Oslo	79	120
(0301) Oslo	79	121
(0301) Oslo	79	122
(0301) Oslo	79	123
(0301) Oslo	79	126
(0301) Oslo	79	127
(0301) Oslo	79	128
(0301) Oslo	79	129
(0301) Oslo	79	130
(0301) Oslo	79	131
(0301) Oslo	79	134
(0301) Oslo	79	135
(0301) Oslo	79	136
(0301) Oslo	79	137
(0301) Oslo	79	139
(0301) Oslo	79	140
(0301) Oslo	79	141
(0301) Oslo	79	142
(0301) Oslo	79	143
(0301) Oslo	79	144
(0301) Oslo	376	2
(0301) Oslo	379	1
(0301) Oslo	379	2
(0301) Oslo	379	3
(0301) Oslo	379	4
(0301) Oslo	379	5
(0301) Oslo	379	6
(0301) Oslo	379	7
(0301) Oslo	379	11

Saken gjelder rettsendrende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726439
Oslo og Østre Viken jordskifterett
Postboks 93, 2001 Lillestrøm

Med hilsen
Oslo og Østre Viken jordskifterett

Desirée Grytbak
førstekonsulent

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart
- kartblad 1-14 i to eksemplarer

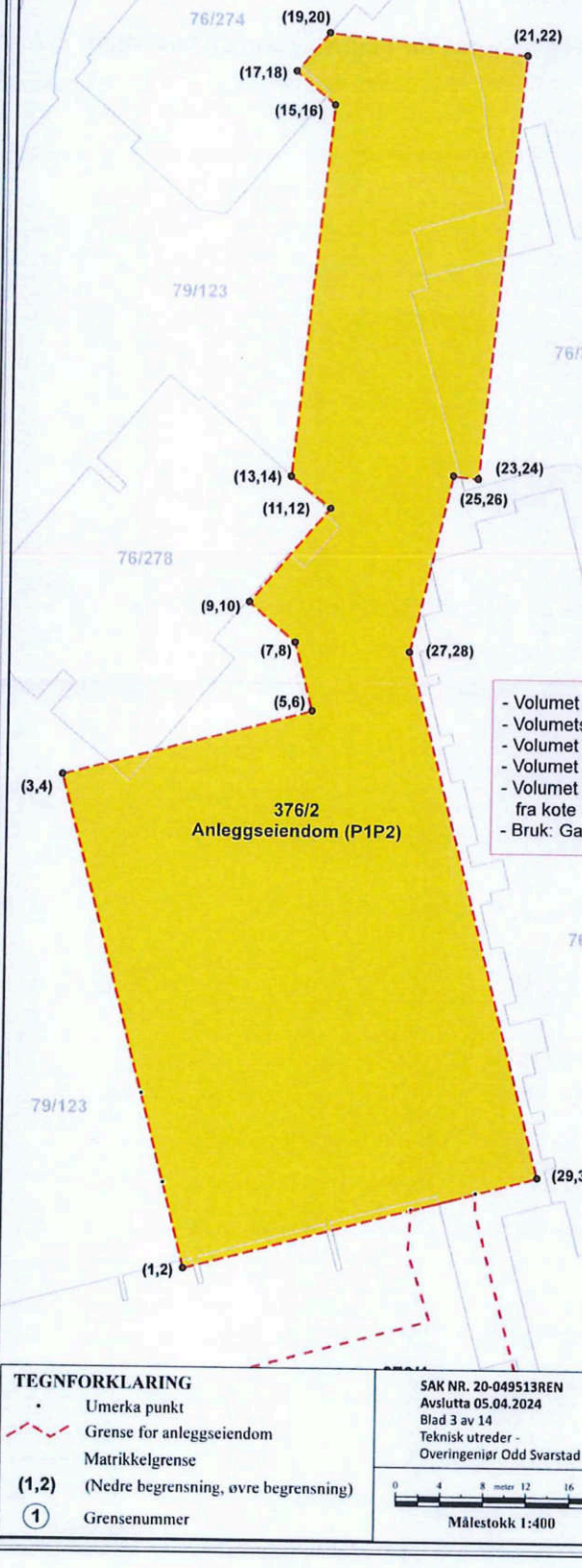
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune



Anleggseiendom - nedre begrensning

JSVPNR	Nord koordinat	Øst koordinat	Høyde
1	6646403,98	599329,93	105,67
3	6646448,96	599318,12	105,67
5	6646454,99	599341,11	105,67
7	6646461,29	599339,45	105,75
9	6646465,00	599335,14	105,80
11	6646473,62	599342,54	105,91
13	6646476,47	599338,88	105,95
15	6646510,53	599342,43	106,39
17	6646513,61	599338,85	106,96
19	6646517,10	599341,85	106,47
21	6646515,20	599360,11	106,47
23	6646476,41	599356,06	105,98
25	6646476,65	599353,75	105,98
27	6646460,47	599349,94	105,76
29	6646412,53	599362,52	105,67

Anleggseiendom - øvre begrensning

JSVPNR	Nord koordinat	Øst koordinat	Høyde
2	6646403,98	599329,93	108,52
4	6646448,96	599318,12	108,52
6	6646454,99	599341,11	108,52
8	6646461,29	599339,45	108,60
10	6646465,00	599335,14	108,65
12	6646473,62	599342,54	108,76
14	6646476,47	599338,88	108,80
16	6646510,53	599342,43	109,24
18	6646513,61	599338,85	109,32
20	6646517,10	599341,85	109,32
22	6646515,20	599360,11	109,32
24	6646476,41	599356,06	108,83
26	6646476,65	599353,75	108,83
28	6646460,47	599349,94	108,61
30	6646412,53	599362,52	108,52

- Volumet har en grunnflaten på 2513.7 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad av underkant gulv i garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning fra kote 105,67 til kote 109,32
- Bruk: Garasjeanlegg

TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1,2) (Nedre begrensning, øvre begrensning)
- (1) Grensenummer

SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2024
Blad 3 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

0 4 8 meter 12 16 20

Målestokk 1:400

Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune



TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1) Grensenummer

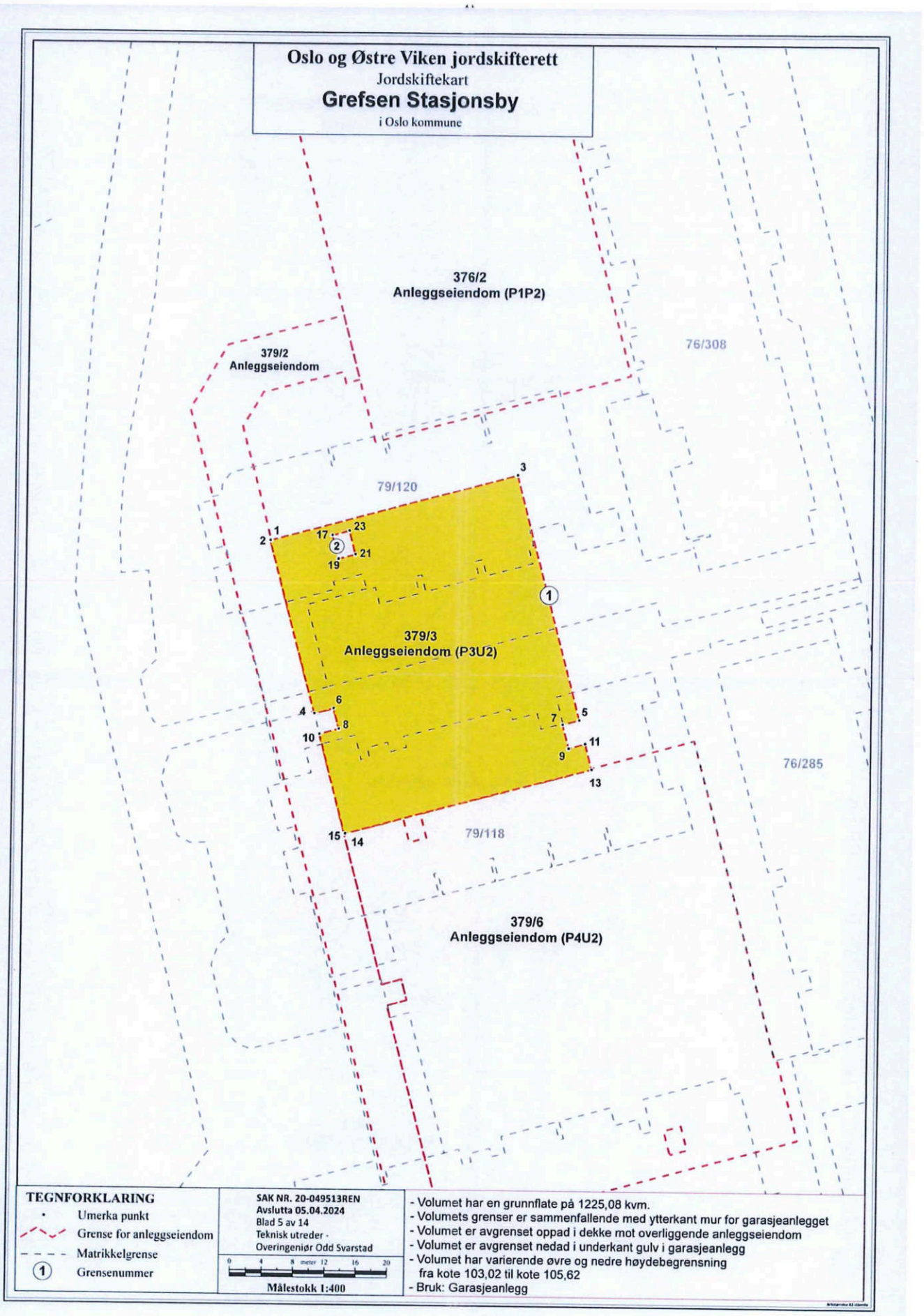
SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2023
Blad 4 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

0 4 8 meter 12 16 20

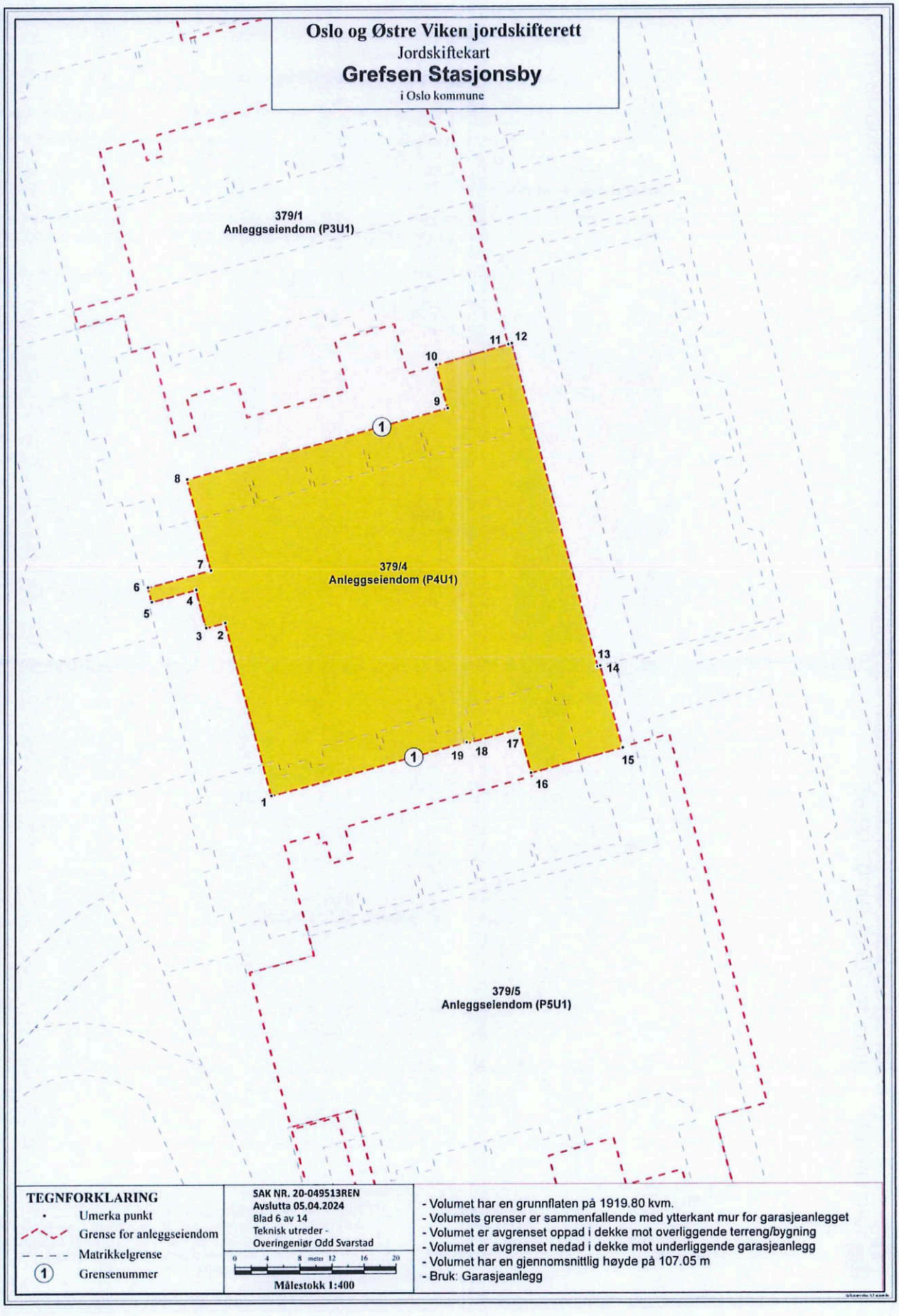
Målestokk 1:400

- Volumet har en grunnflaten på 1575,83 kvm.
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i dekke mot underliggende garasjeanlegg
- Volumet har varierende øvre og nedre høydebegrensning fra kote 105,82 til kote 108,74
- Bruk: Garasjeanlegg

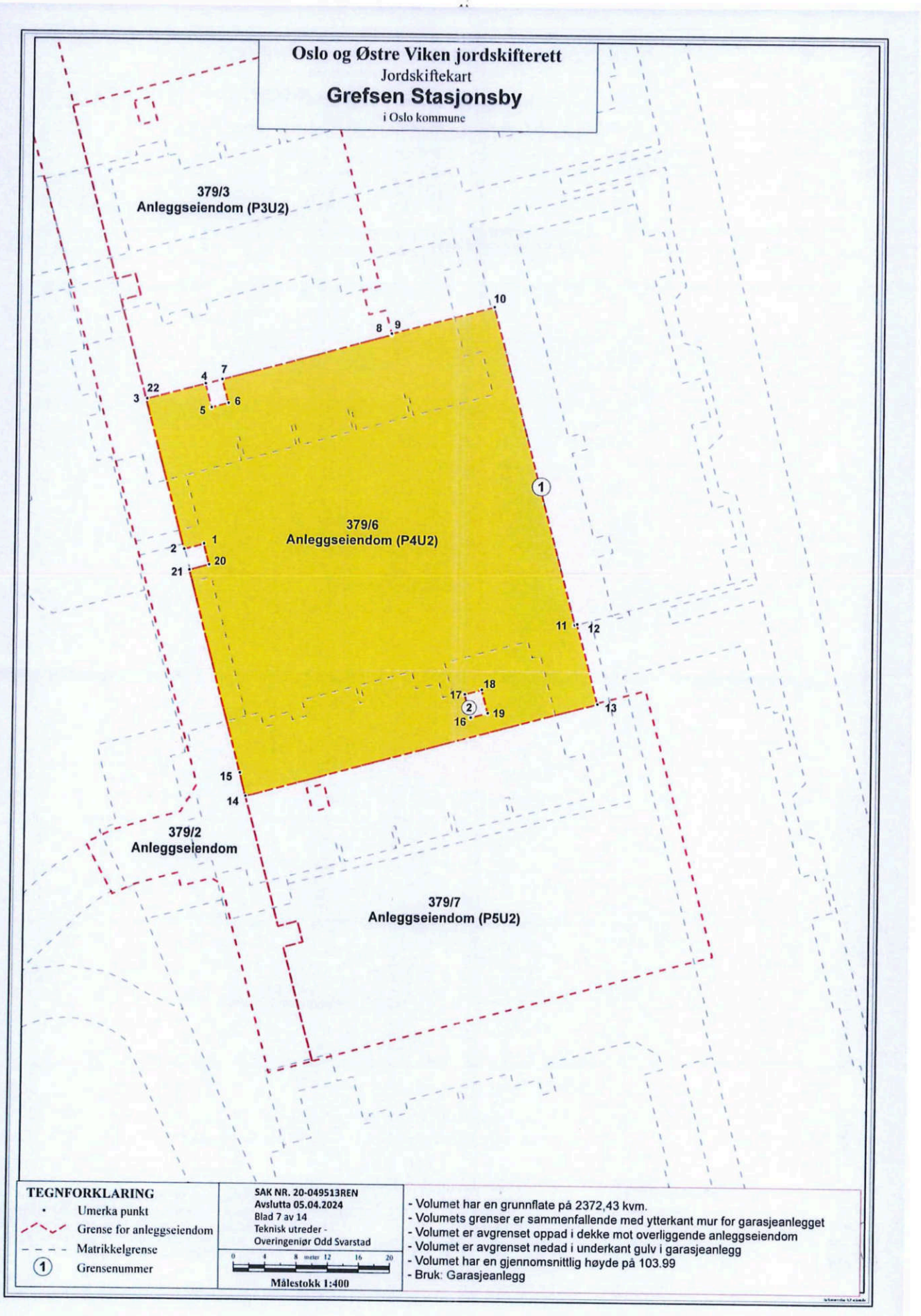
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



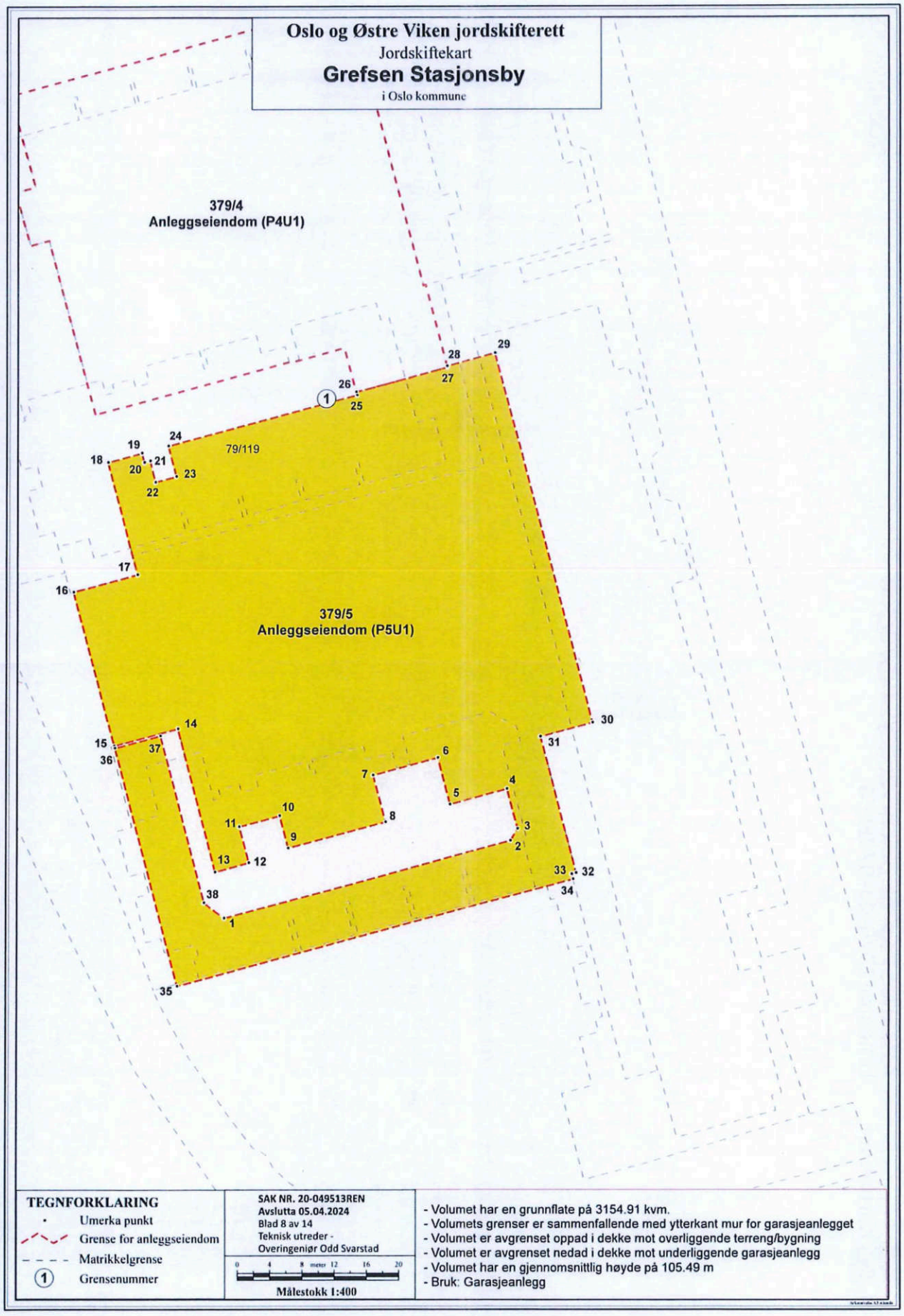
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



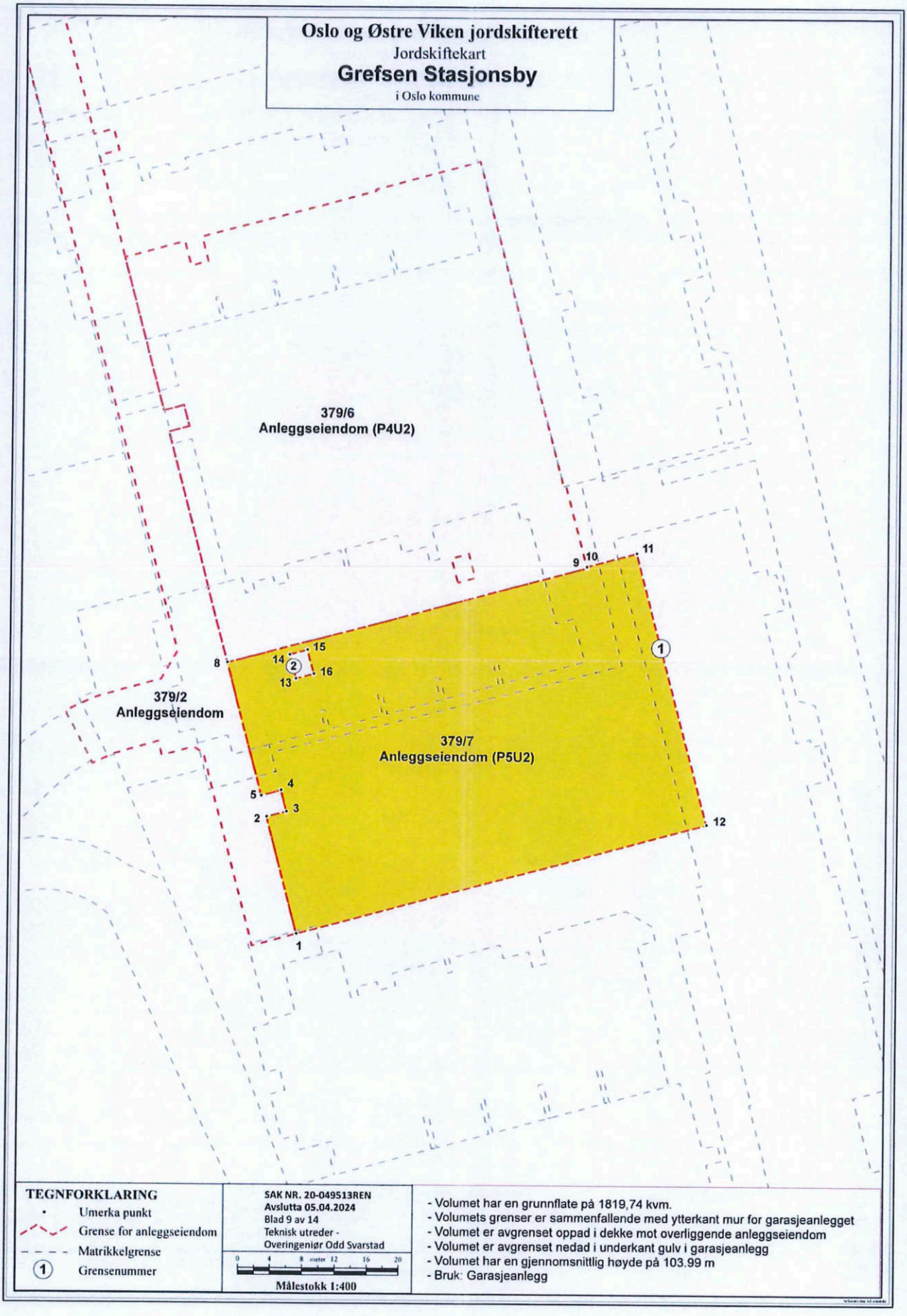
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



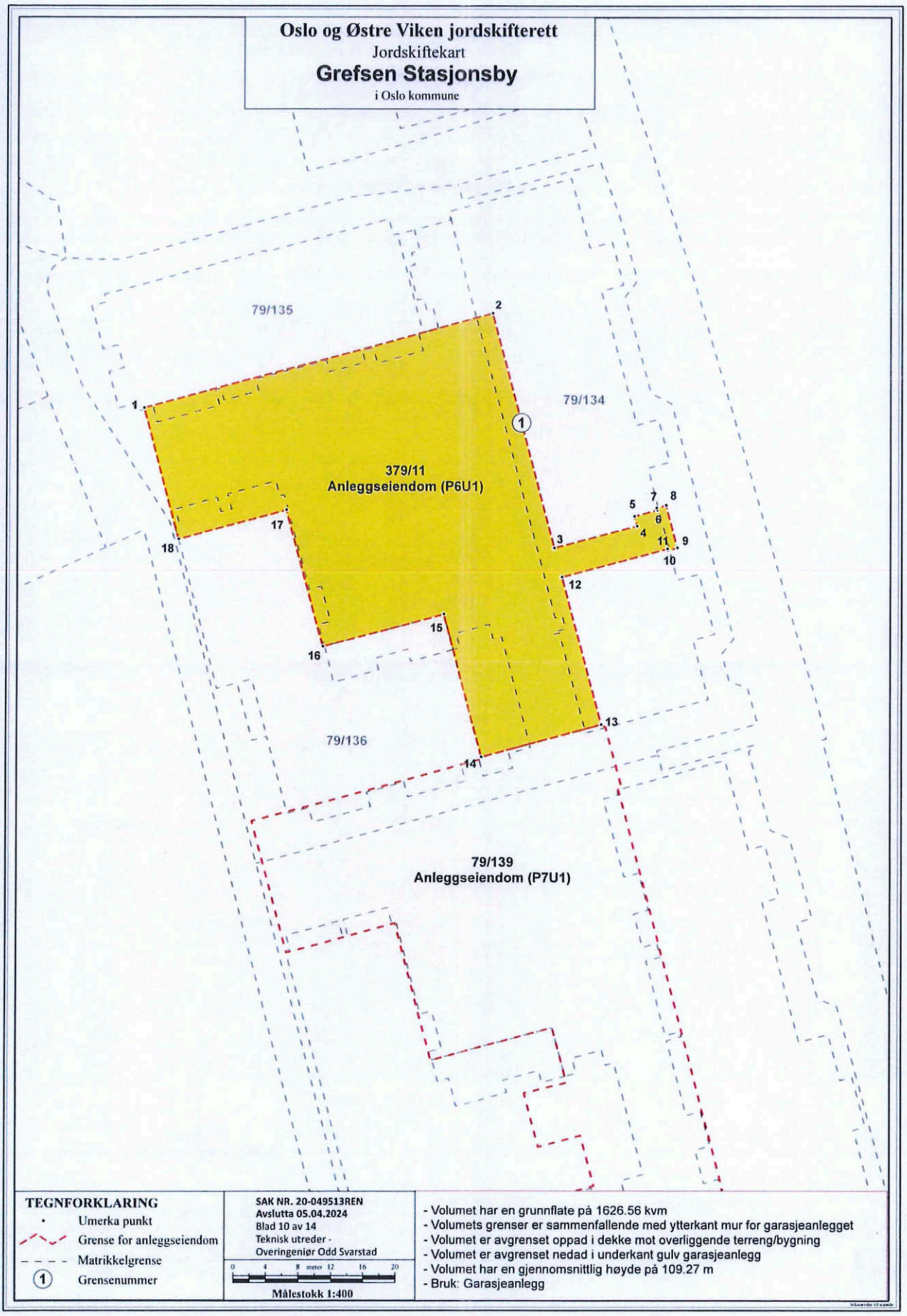
Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune



TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1) Grensenummer

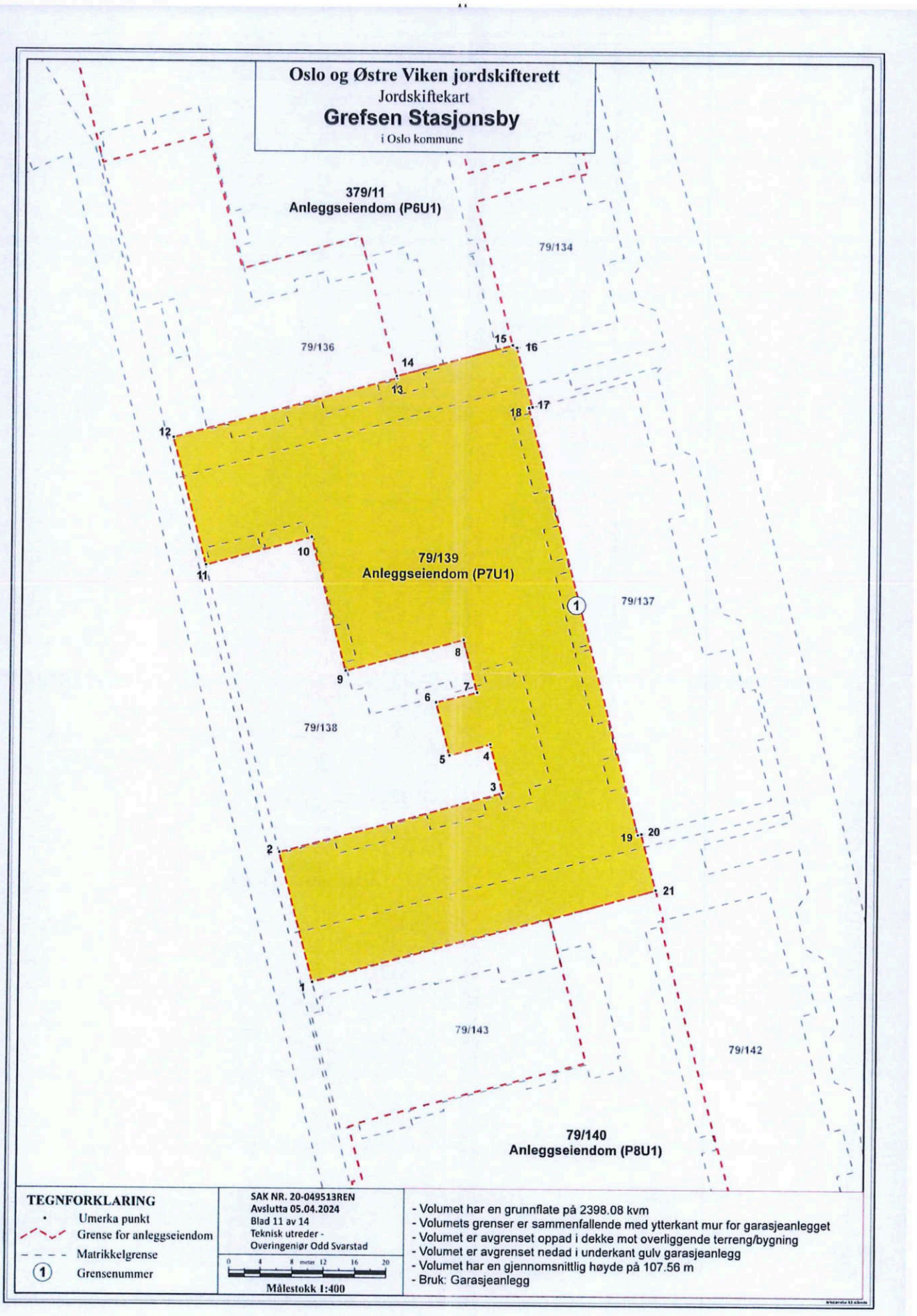
SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2024
Blad 10 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

0 4 8 meter 12 16 20

Målestokk 1:400

- Volumet har en grunnflate på 1626.56 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende terreng/bygning
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 109.27 m
- Bruk: Garasjeanlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket



Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket

Oslo og Østre Viken jordskifterett

Jordskiftekart

Grefsen Stasjonsby

i Oslo kommune

79/143

79/142

79/141
Anleggseiendom (P8U2)

79/144

79/112

19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 9 8 7 6 5 4 3 2 1 20 21 22 23 24 25 26

(1)

TEGNFORKLARING

- Umerka punkt
- Grense for anleggseiendom
- Matrikkelgrense
- (1) Grensenummer

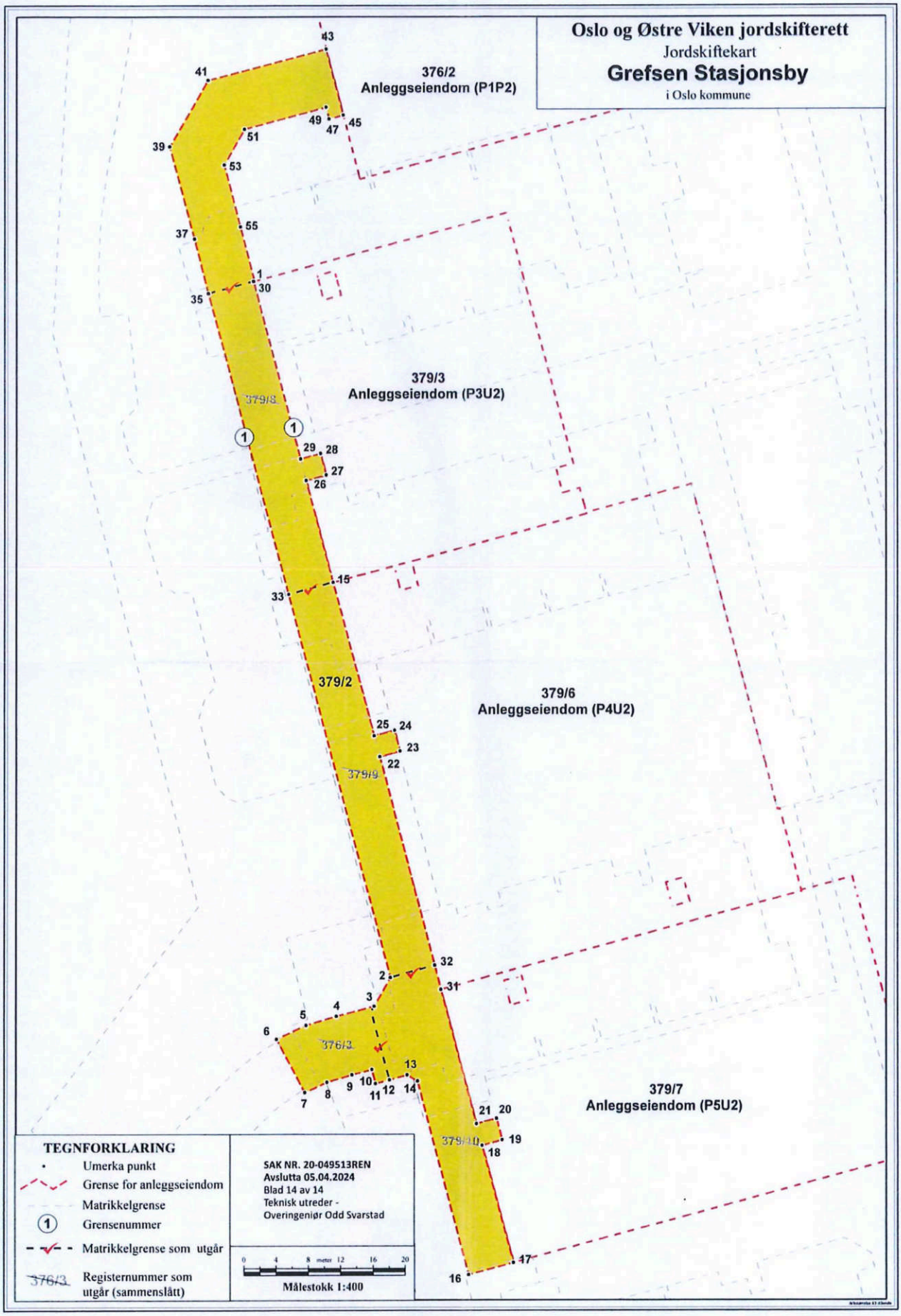
SAK NR. 20-049513REN
Avslutta 05.04.2024
Blad 13 av 14
Teknisk utreder -
Overingeniør Odd Svarstad

0 4 8 meter 12 16 20

Målestokk 1:400

- Volumet har en grunnflate på 2248.98 kvm
- Volumets grenser er sammenfallende med ytterkant mur for garasjeanlegget
- Volumet er avgrenset oppad i dekke mot overliggende anleggseiendom
- Volumet er avgrenset nedad i underkant gulv garasjeanlegg
- Volumet har en gjennomsnittlig høyde på 104.81 m
- Bruk: Garasjeanlegg

Attestert kopi av dok.nr. 2025/242578/200
Uthentet 2025-04-07 09:56
Kartverket

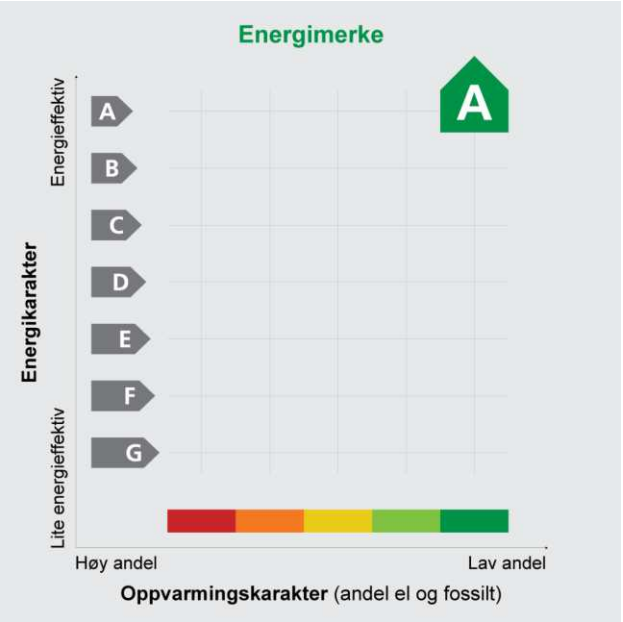



AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
SAK 20-049513REN-JOOV
Avsluttet 05.04.2024
Blad 1 av 14
Teknisk utredes :
Overingeniør Odd Svanstad
Målestokk 1:300
Hus 1
Hus 2
Hus 3
Hus 4
Hus 5
Hus 6
Hus 7
Hus 8
Hus 9
Felt A1
Felt A2
Felt A3
Felt A4


AKERSHUS OG OSLO JORDSKIFTERETT
Jordskiftekart
Grefsen Stasjonsby
i Oslo kommune
TEGNFORKLARING
SAK 20-049513REN-JOOV
Avsluttet 05.04.2024
Blad 2 av 14
Teknisk utreder
Overingeniør Odd Sverstad
Målestokk 1:500

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nordahls gate 26
Postnr	0481
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	142
Seksjonsnr.	52
Festenr.	
Bygn. nr.	300644763
Bolignr.	H0504
Merkenr.	A2020-1173841
Dato	04.09.2020



Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2020	
BRA:	87,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	19.05.2020	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2016	Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.015

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 26
Postnr/Sted: 0481 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0504
Dato: 04.09.2020 08:54:04
Energimerkenummer: A2020-1173841
Ansvarlig for energiattesten: BANE NOR EIENDOM AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ Rambøll v/

Gnr: 79
Bnr: 142
Seksjonsnr: 52
Festenr:
Bygnnr: 300644763

Enhet	Inngangsverdi
Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)	
MatrikkelEnhetsIdentId	6367193264
ByggIdentId	599731462
BruksenhetsIdentId	6240807717
AdresseIdentId	599731498
VegAdresseIdentId	424104939
Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger	
Kommunenr.	0301
Gnr.	79
Bnr.	142
Snr.	52
Fnr.	
Gateadresse	Hans Nordahls gate 26
Postnummer	0481
Poststed	OSLO
Bygningsnr.	300644763
Bolignr.	H0504
Beskrivelse bolig/bygning	
Dato fil opprettet	02.09.2020
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2020
Bygg standard	
Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2016
Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Areal yttervegger	29 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m²
Oppvarmet BRA	87 m²
Totalt BRA	87 m²
Oppvarmet luftvolum	217 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,80 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	128,7 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,48 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	19.05.2020
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,82 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,82 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,77 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	87 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,82
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	2.9.2020
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,015
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	Rambøll v/

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Romoppvarming	11,9
Ventilasjonsvarme	5,8
Varmtvann	29,8
Vifter	7,8
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,5

Beregnet levert energi ved normalisert klima	7594 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	87,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	4383 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	87,49 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	7594 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3212 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	4383 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	7594 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %

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 26, 0481 Oslo
Gnr. 79, Bnr. 141, Snr. 2, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
169260034

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.
