PRIVATMEGLEREN
PARK

HANS NORDAHLS GATE 88

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Hans Nordahls gate 88

Nabolaget Åsen - vurdert av 168 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	10 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	14 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	9 min 0.7 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	18 min 1.5 km
Kuben videregående skole	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Storo Linje 4, 5	3 min 0.3 km
Storo Linje 11, 12, 18	3 min 0.3 km
Storo Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	0 min 0.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.4 km

BARNEHAGER

Espira Grefsen Stasjon barnehage (... 150 barn	3 min 0.3 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	7 min 0.5 km
Ragnas Hage (0-6 år) 123 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Storo	1 min
Bunnpris Storo	4 min

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

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	8 min
Vitusapotek Storo	8 min
Storo Vinmonopol	8 min

SPORT

Muselunden	10 min
Nordre Åsen kunstgressbane	11 min
Fitness24Seven Storo	5 min
Sandaker Treningssenter	6 min

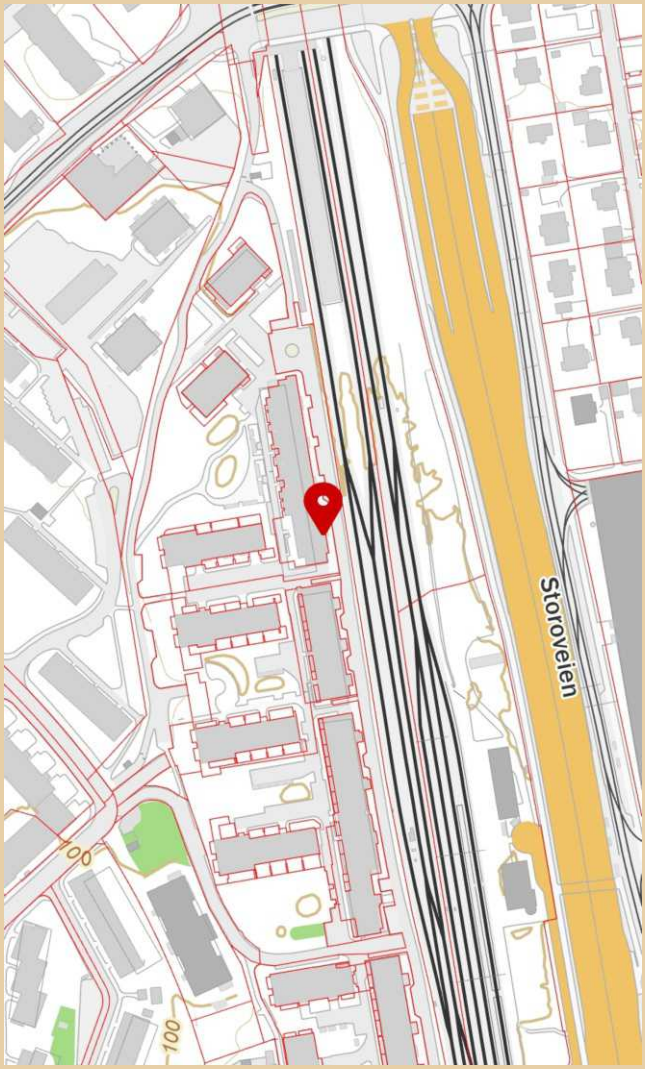
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

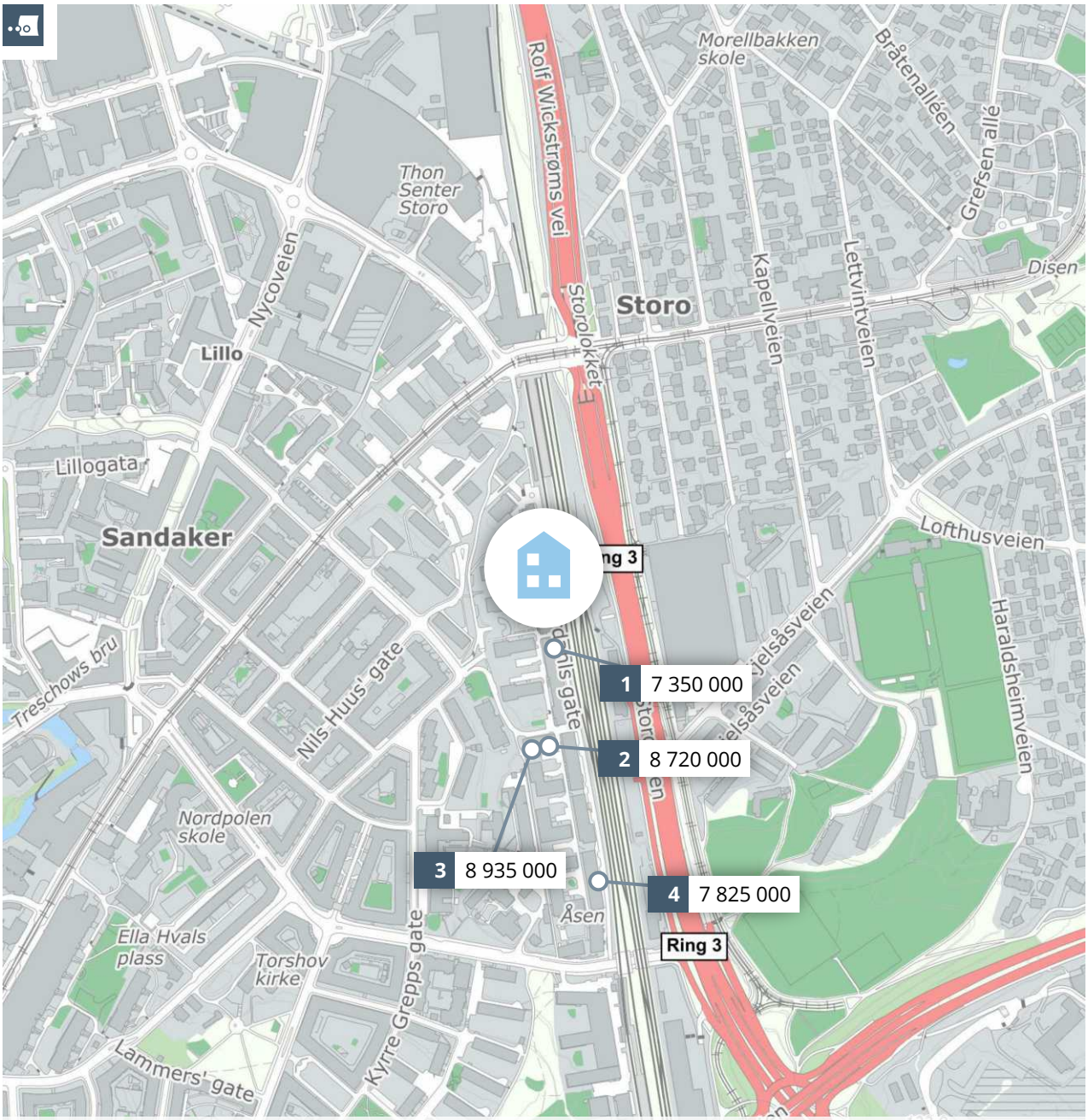
Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss



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



Meglers verdivurdering

HANS NORDAHLS GATE 88

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 21.05.2026

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: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nordahls gate 88, 0485 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2014

GNR 76 BNR 308 FNR 0 SNR 79 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Åsen rode 10

Verdivurdert til

7 000 000

0	7 000 000	97 222
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	72 m²	7 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2014

Fellesutgifter	2 601
Formue	15 421
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Nordahls gate 66 75 m² 2016 5. etg 3 sov	08.07.2025	7 390 000	**7 350 000**	0	7 350 000	**98 000**
2 Hans Nordahls gate 46 75 m² 2017 6. etg 2 sov	10.11.2025	8 500 000	**8 720 000**	0	8 720 000	**116 267**
3 Hans Nordahls gate 44 79 m² 2017 1. etg 2 sov	27.05.2025	8 500 000	**8 935 000**	0	8 935 000	**113 101**
4 Hans Nordahls gate 28 74 m² 2020 6. etg 3 sov	02.06.2025	7 950 000	**7 825 000**	0	7 825 000	**105 743**

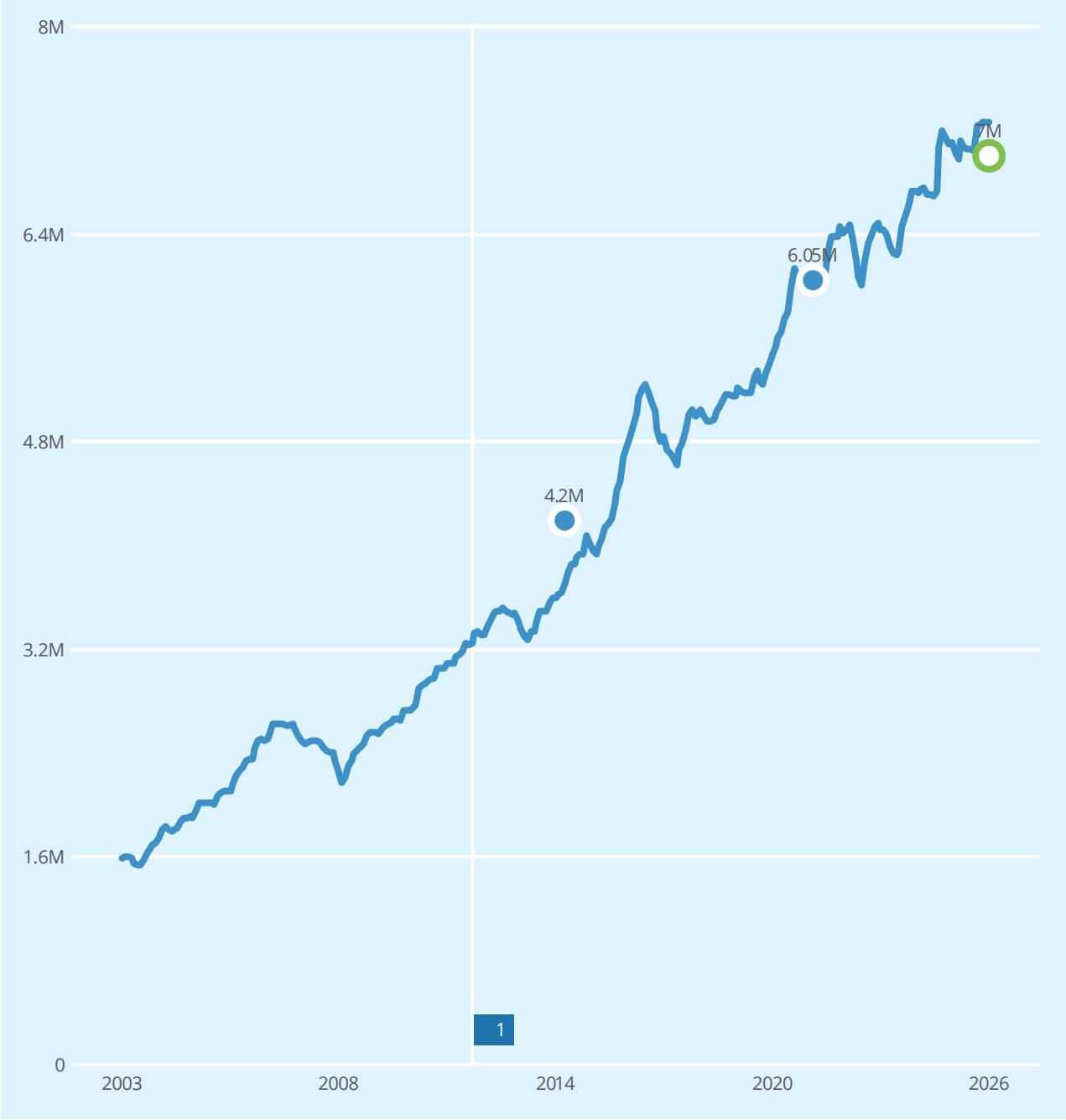
Lys og innbydende 3-roms fra byggeår 2014. Det er fasiliteter som heis og en solfylt balkong. Boligen har en god intern beliggenhet, da den ikke bare er en hjørneleilighet, men har lite innsyn og utsyn mot et grønt og fint parklignende område. Boligen ligger sentralt til, med nærhet til både Sinsen- og Storo kollekvitstasjoner. Boligen har en gjennomgående god standard-

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



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.04.2021	09.08.2021	01.09.2021	6 290 000	6 050 000	0	6 050 000
05.12.2014		05.12.2014	-	4 200 000	-	4 200 000

Leiligheter til salgs i Åsen rode 10 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 461 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

42
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 309 000 Salgspris i snitt
7 181 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 112 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
112 597 Åsen rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

97 222 Hans Nordahls gate 88
Totalpris 7 000 000

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hans Nordahls gate 88, 0485 OSLO

OSLO kommune

gnr. 76, bnr. 308, snr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 87 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 08.05.2026 **Rapportdato:** 22.05.2026 **Oppdragsnr.:** 16592-1887 **Eiendomsverdi ref nr:** FX1155

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang **Vår ref:** Morten Kjønniksen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Rapportansvarlig



Tore Jan Fevang
Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no
916 35 490

Medansvarlig



Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger en bod i kjeller på ca. 7 kvm.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser. Eier opplyser om at det er mulighet for leie, eventuelt kjøpe garasjeplass.

Selveierleilighet - Byggeår: 2014

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har malte betongelementer.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt høydeforskjell på 9 mm stue og 4 mm kjøkken.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Garderobeskap.

VÅTROM Gå til side

Baderom fra 2014 har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6-10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er balansert ventilasjon.
Etter opplysninger fra tidligere salgsoppgave.
Kontroll av konstruksjon mot våtrom er utført via eksisterende inspeksjonsluke i vegg fra tilstøtende soverom. Det var derfor ikke behov for hulltaking.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Marbodal kjøkken fra 2014 har innredning med glatte fronter.
Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.
Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, rørskap er ikke tett.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne på himlingsplater og ned i veggkonstruksjonen.
Synlige innvendige avløpsrør er av plast.
Felles varmtvann.
Sentralvarmeanlegg med radiatorer.
Automatsikringer med skap plassert i soverom.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

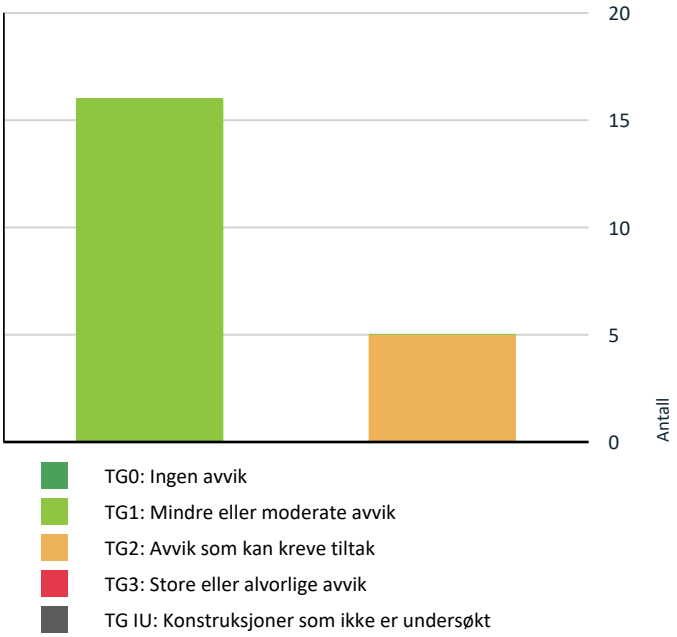
Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 3. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkongdør. Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
2014

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 2 Balkongdør.

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3- lags glass.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Balkongdøren subber i karm og trenger justering.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
Balkongdør har behov for justering.



Skade på låse mekanisme.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong utenfor stue i betong.
Størrelse 8 kvm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte betongelementer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det ble målt høydeforskjell på 9 mm stue og 4 mm kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Garderobeskap.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 6-10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 19 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble konstatert noe bom, men er vurdert til å være ubetydelig.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Sluk i dusjsone.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom fra 2014 har servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Røropplegg i servantskap

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Etter opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Kontroll av konstruksjon mot våtrom er utført via eksisterende inspeksjonsluke i vegg fra tilstøtende soverom. Det var derfor ikke behov for hulltaking.



Kontrollert gjennom eksisterende luke fra soverom.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Marbodal kjøkken fra 2014 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og induksjonstopp.
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. De samme reglene gjelder fritidsboliger.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap, rørskap er ikke tett.
Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne på himlingsplater og ned i veggkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige innvendige avløpsrør er av plast.

TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Sentralvarmeanlegg med radiatorer.

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

Automatsikringer med skap plassert i soverom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2014

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Iflg. samsvarserklæring på opplegg etter tilbud i boligblokk, fra Akershus Elektro.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Iflg. eier.

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

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

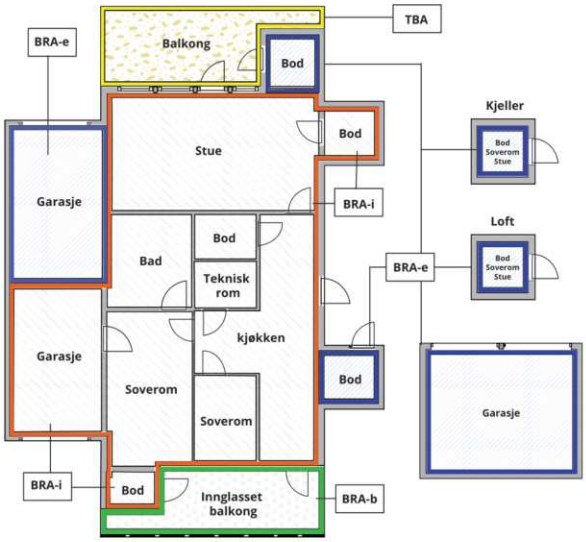
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	72		8	80	
Kjeller		7		7	
SUM	**72**	**7**	**8**		
SUM BRA	**87**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 250 cm, kjøkken 250 cm
Leiligheten disponerer en bod i felles kjeller på 7 kvm.

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.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2026	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Herman Vike Dybwad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	76	308		79	1463 m²	Tomtearealet er basert på informasjon fra Eiendomsregisteret.	Eiet

Adresse
Hans Nordahls gate 88

Hjemmelshaver
Hessevik Hanna, Dybwad Herman Vike

Kommentar
Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hans Nordahls gate 88-94 Sameie	72 / 7332	Obos Eiendomsforvaltning AS	913810244

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.
Opparbeidet med steinbelagte områder, plen, busker og trær.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.	01.12.2011	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	08.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	14.05.2026		Gjennomgått		Nei
Salgsprospekt			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	03.06.2014	Fra Akershus Elektro Opplegg etter tilbud i boligblokk	Gjennomgått		Nei
Tegninger med stempel fra kommunen			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. 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.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

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

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

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

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale 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 avhendingsloven. 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 fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting 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 fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, 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 ren 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/FX1155

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 22.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260246
Addresse	Hans Nordahls gate 88		
Postnr.	0485	Sted	OSLO
Selgers navn	Herman Vike Dybwad		
Selgers navn	Hanna Hessevik		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

og
ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	22.05.2026
Signert av	*Herman Vike Dybwad*
Signert av	*Hanna Hessevik*

Initialer selger:
H D
H H

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

PARK EIENDOMSMEGLING AS
v/Therese Kobbeltvedt
Sorgenfrigata 11, 0367 OSLO
E-post: therese.kobbeltvedt@privatmegleren.no

Deres ref.: 6260246 . Vår ref.: 7219-1-079 Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 88-94 Sameie
Organisasjonsnr:	913810244
Seksjonseier:	Dybwad, Herman Vike
Medeier:	Hessevik, Hanna
Leilighetsnummer:	079
Adresse:	Hans Nordahls Gate 88, 0485 OSLO
Seksjonsnummer:	79
Gnr.	76
Bnr.	308

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 2998436.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har andel i Grefsen Stasjon P1-P5 Garasjesameie. Md leie kommer i tillegg til felleskostnadene. Megler må selv forhøre seg med seksjonseier om han/hun har plass eller ikke. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelse av garasjeplass. Garasjeandelene kan selges internt og eksternt og følger ikke automatisk boligen ved salg. Dersom garasjen følger boligen ved salg må dette oppgis i eierskiftemeldingen. Hvis selger har garasjeplass se vedlegg bak husordensreglene vedrørende tinglysning.
Hjemmeside: www.hansnordahlsgate.no.
Boligselskapet har inngått avtale med EcoGuard om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming, varmt tappevann og kaldt forbruksvann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 601,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader bolig	2 202,00	
TV & bredbånd	399,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	621,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	15 421,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Carl Fredrik Holmboe, e-post: hng88-94@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7219

HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

Velkommen til årsmøte i HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mars kl. 09:00 og lukker 25. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7219

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Carl Fredrik Holmboe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Jan Tore Setvik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapitalen

Vedlegg

1. 7219 Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 180.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremeldemmer for to år
- 1 varamedlem for 1 år

Styret består i dag av:

Styreleder Carl Fredrik Holmboe 2025 - 2027
Styremedlem Tim Hofer 2025 - 2027
Styremedlem Herman Vike Dybwad 2024 - 2026
Styremedlem Håkon Hammer Normann 2025 - 2026
Varamedlem Ahmed Al-Hussain 2025 - 2026

Roller og kandidater

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

- Ahmed Al-Hussain

  Senioranalytiker i eiendomssektoren i DnB. Bor i -88 siden 2021. 30 år. Har bl.a. erfaring fra eiendomsfinansiering og innhenting av tilbud på tekniske vedlikeholdstjenester til borettslag og sameier. Er i dag varamedlem i styret.

- Christian Fredrik Carlsen

  Markedsøkonom. 29 år. Jobber som markedsanalytiker i et selskap som selger utendørsreklame. Har bodd i -88 i halvannet år. Erfaring fra byggvarebransjen.

- Magnus Kjølsrud

  Studerer juss på BI. 21 år. Bodd i -88 siden høsten 2025.

- Mikkel Braastad

  Bodd i HNG 88 siden 2023. Utdannet økonom og jobber som revisor, med god forståelse for økonomi, drift og formelle prosesser. 25 år. Har også praktisk erfaring fra vaktmesterfirma. Ønsker å bidra til et godt, ryddig og velfungerende sameie over tid.

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

- Christian Fredrik Carlsen

  Markedsøkonom. 29 år. Jobber som markedsanalytiker i et selskap som selger utendørsreklame. Har bodd i -88 i halvannet år. Erfaring fra byggvarebransjen.

- Magnus Kjølsrud

  Studerer juss på BI. 21 år. Bodd i -88 siden høsten 2025.

- Mikkel Braastad

  Bodd i HNG 88 siden 2023. Utdannet økonom og jobber som revisor, med god forståelse for økonomi, drift og formelle prosesser. 25 år. Har også praktisk erfaring fra vaktmesterfirma. Ønsker å bidra til et godt, ryddig og velfungerende sameie over tid.

Styrets årsrapport

Det er avholdt 10 møter fra forrige årsmøte frem til dette. Her er noen av sakene styret har jobbet med i perioden.

Året som har gått;

- Installasjon av vannrenseanlegg som er knyttet opp mot radiatoranlegget i byggene. Trekker ut oksygen og partikler fra vannet som bl.a. øker driftssikkerheten og levetiden på anlegget.

- Isolering av alle varme rør i teknisk rom. Medfører redusert varmetap og derigjennom lavere kostnader for fjernvarmen.

- Problemer med sirkulasjon på varmt vannet i dusjen i enkelte leiligheter. Medførte at vi måtte bytte en pumpe i teknisk rom.

- Nytt vaktmesterfirma, MABH Gruppen AS, ble engasjert i løpet av året. Reduserte kostnadene med ca. 40%.

- Vi har hatt vannlekkasjer i bad i noen leiligheter i -92. Årsaken til lekkasjen er ikke avdekket, men den ser ut til å ha stoppet av seg selv.

- Alle postkassene er overhalt med nye navneskilt vinduer som erstatning for de som var ødelagt. Ønsker man ikke reklame i postkassen **skal** man kun bruk oblaten utstedt av Posten som merke på postkassen. Fås gratis på postkontoret.

- Antall avregninger av vann og fjernvarme med Techem er økt til to ganger i året. Hus 5 gikk over til EcoGuard fra 1.5.25.

- Vår ryddeaksjon i regi av Velforeningen ble arrangert i april.

- Ellers arbeider styret kontinuerlig med diverse spørsmål fra seksjonseiere, leietakere, leverandører og øvrige samarbeidspartnere.

Her er noen saker vi kommer til å jobbe med i kommende periode.

Året som vi er inne i;

- Rensing av ventilasjonsanlegget starter 26. januar og varer i to uker.

- Overgang til månedlig fakturering av vann og fjernvarme

- Vi overlater til EcoGuard å stå for datainnsamling, administrasjons og avlesningen av forbruk vann og fjernvarme. Vil medføre en halvering av utgiften sammenliknet med dagens avtale.

- Bindingstiden på dagens avtale med Telenor går ut i løpet av året. I den sammenheng har vi vurdere TV/Bredbåndstilbud fra et par av konkurrentene, Telia og Global Connect. Etter en samlet vurdering har vi besluttet å fortsette samarbeidet med Telenor da de har et bra tilbud både på pris og innhold.

- Utskifting av gamle lysarmaturer med LED lys i bod områdene vil fortsette.

- Vurdere å pusse opp gangene ut til garasjen fra -88 og -94.

- Vurdere nøkkelløst låssystem i bodområdene.

Økonomien er god. I tillegg til den til enhver tid gjeldende saldo på Driftskonto har vi kr. 1.350´på en plasseringskonto kalt NIBOR 90 som p.t. har en rente på 4,58% p.a.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr. 531.731,- og foreslås ført mot egenkapital. Det er bokført kr. 302.450, - i andre inntekter som er knyttet til energiavregningen for 2024/-25.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.177.491,-.

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE.

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 i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QTLQZ-M0FAX-VOUYZ-6JAKH-DPA2H-TSE8N

HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE
ORG.NR. 913810244, KLIENTNR. 7219

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 352 680	3 099 028	3 300 000	3 370 000
Andre inntekter	3	302 450	123 133	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 655 130**	**3 222 161**	**3 300 000**	**3 370 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-25 380	-25 000	-25 380
Styrehonorar	5	-180 000	-180 000	-180 000	-180 000
Revisjonshonorar	6	-15 255	-13 842	-16 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-151 875	-182 023	-161 000	-159 000
Konsulenthonorar		-11 843	-24 024	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-618 254	-852 016	-840 000	-830 000
Forsikringer		-361 830	-258 446	-350 000	-405 000
Andre anlegg	8	-459 804	-459 800	-528 000	-490 000
Kostnader sameie	14	-104 023	-109 308	-60 500	-121 000
Energi/fyring	9	-244 226	-187 600	-110 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-664 560	-580 332	-575 000	-682 560
Andre driftskostnader	10	-349 618	-505 369	-431 600	-381 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 186 668**	**-3 378 139**	**-3 282 100**	**-3 426 540**
DRIFTSRESULTAT		**468 462**	**-155 979**	**17 900**	**-56 540**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 269	62 949	50 000	50 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**63 269**	**62 949**	**50 000**	**50 000**
ÅRSRESULTAT		**531 731**	**-93 030**	**67 900**	**-6 540**
Overføring					
Fra opptjent egenkapital:		0	-93 030		
Til opptjent egenkapital:		531 731	0		

HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE
ORG.NR. 913810244, KLIENTNR. 7219

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	16 254	10 122
SUM ANLEGGSMIDLER		**16 254**	**10 122**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		618	2 825
Forskuddsbetalte kostnader		83 959	49 811
Driftskonto OBOS-banken		1 389 379	687 950
Sparekonto OBOS-banken		1 352 382	407 648
Sparekonto OBOS-banken II		0	885 257
SUM OMLØPSMIDLER		**2 826 338**	**2 033 492**
SUM EIENDELER		**2 842 592**	**2 043 614**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	12	2 193 745	1 662 014
SUM EGENKAPITAL		**2 193 745**	**1 662 014**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 609	72 355
Leverandørgjeld		235 499	280 112
Energiavregning	13	338 739	29 133
SUM KORTSIKTIG GJELD		**648 847**	**381 599**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 842 592**	**2 043 614**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	0	38 246

Oslo, 03.03.2026
Styret i Hans Nordahls Gate 88-94 Sameie

Carl Fredrik Holmboe /s/ *Tim Hofer /s/*

Håkon Hammer Normann /s/ *Herman Vike Dybwad /s/*

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader næring	26 136
Felleskostnader bolig	2 661 684
TV/Internett	664 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 352 680**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diff. Avregning 2024 varme	113 603
Retur - Konto savnes	300
Systemnøkkel	612
OBOS Eiendomsforvaltning	398
Refusjon/viderefakturering	187 538
SUM ANDRE INNTEKTER	**302 450**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	**-25 380**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	**-180 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-308

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-15 255
SUM REVISJONSHONORAR	**-15 255**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-52 952
Drift/vedlikehold VVS	-229 680
Drift/vedlikehold elektro	-94 655
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 588
Drift/vedlikehold brannsikring	-77 829
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-63 250
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-618 254**

NOTE 8
ANDRE ANLEGG
KOSTNADER

Diverse kostnader	-459 804
SUM KOSTNADER	**-459 804**
SUM ANDRE ANLEGG	**-459 804**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-151 255
Andre fyringskostnader	-92 972
SUM ENERGI / FYRING	**-244 226**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-1 472
Vaktmestertjenester	-94 557
Vakthold	-78 030
Renhold ved firmaer	-174 231
Snørydding	9 387
Andre driftskostnader	-2 761
Andre kostnader tillitsvalgte	-308
Andre kontorkostnader	-358
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 991
Øreavrunding	-10
Tap på fordringer	-87
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-349 618**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 934
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 477
Andre renteinntekter	858
SUM FINANSINNTEKTER	**63 269**

NOTE 12

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Andel bolig	2 147 065	
Andel næring	46 681	
SUM EGENKAPITAL	**2 193 745**	

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 027 377
SUM INNTEKTER	**-1 027 377**

KOSTNADER

Administrasjon	50 400
Fjernvarme	342 860
Vann	375 100
Oppgjørskonto	-5 882
SUM KOSTNADER	**762 478**

Uoppgjorte avregninger	-73 840
SUM ENERGIAVREGNING	**-338 739**

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

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

NOTE 14
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 7332/17358 deler av Hans Nordahlsgt 84-98 Utenomhussameie
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i dette selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 0.
Selskapets andel i Hans Nordahlsgt 84-98 Utenomhussameie vises som anleggsmidler under "andel egenkapital i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i Hans Nordahlsgt 84-98 Utenomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret

Til orientering vedlegges sameiets resultat og balansen fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 18.03.26 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 25.03.26
Selskapsnummer: 7219 **Selskapsnavn:** HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Carl Fredrik Holmboe er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Jan Tore Setvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapitalen

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ahmed Al-Hussain

☐ Christian Fredrik Carlsen

☐ Magnus Kjølsrud

☐ Mikkel Braastad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Christian Fredrik Carlsen

☐ Magnus Kjølsrud

☐ Mikkel Braastad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE

Organisasjonsnummer: 913810244
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mars kl. 09:00 til 25. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Carl Fredrik Holmboe er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jan Tore Setvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapitalen
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 180.000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 180.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremeldemmer for to år
- 1 varamedlem for 1 år

Styret består i dag av:

Styreleder Carl Fredrik Holmboe 2025 - 2027
Styremedlem Tim Hofer 2025 - 2027
Styremedlem Herman Vike Dybwad 2024 - 2026
Styremedlem Håkon Hammer Normann 2025 - 2026
Varamedlem Ahmed Al-Hussain 2025 - 2026

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ahmed Al-Hussain (35 stemmer)
Mikkel Braastad (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ahmed Al-Hussain
Mikkel Braastad
Christian Fredrik Carlsen

Magnus Kjølsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Christian Fredrik Carlsen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mikkel Braastad
Christian Fredrik Carlsen
Magnus Kjølsrud

Hans Nordahls gate 88 - 94 Sameie

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Det skal være ro i byggene mellom 22:00 – 08:00 søndag til torsdag, og 23:00 – 08:00 fredag og lørdag.
Håndverksarbeid/oppussing (banking, boring eller hamring ol.) skal ikke foregå på søn-/helligdager. Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 08:00 – 21.00 på hverdager, lørdager kl. 09:00 – 18:00.
Planlagte aktiviteter (selskap, oppussing ol.) bør varsles i oppgang og/eller oppslagstavle.
Det henstilles til å vise alminnelig hensyn til naboer og omgivelser hele døgnet, og alle skal respektere eventuelle meldinger om å dempe støy.

§ 3 Bruk av balkonger og forhager

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

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

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

§ 4 Teknisk anlegg

Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: - Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område. - Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. - Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser . Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget

§ 6 Antenner
Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner.

§ 7 Postkasseskilt og dørklokkenavn
Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformingsmal. Skjema for postkasseskilt er lagt ut på Vibbo, sameiets løsning for informasjonsutveksling med seksjons eierne.
Navnsetting på dørklokken (callinganlegget) kan varsles til styret via Vibbo, eller ved å legge en skriftlig melding i styrets postkasse.

§ 8 Søppel
Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.
Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i trappeoppgangene eller på balkongene.

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

§ 10 Brudd på §§ 8 og 9
Kostnader som påløper sameiet for å fjerne hensatt søppel og utstyr jmf. §§ 8 og 9 vil viderefaktureres seksjonseier. Der seksjonen er leid ut vil også seksjonseier være ansvarlig og måtte dekke kostnadene..

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

-<0>-

Sist endret på årsmøtet 02.05.2023

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

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie**
  Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.

- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie**
  Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.

- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie**
  Tinglyses i gnr 379 bnr 4.

- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie**
  Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2.For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2.Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls gate 88-94 Sameie, org. nr. 913 810 244

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 23.04.2018.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 88-94 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30.05.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 120 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 76, bnr. 308 i Oslo kommune.

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

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod

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

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

(4) Hans Nordahls gate 88-94 Sameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjons utbyggingsområde betegnet felt A1 og A2, som vil bestå av flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A1 og A2. Hans Nordahls gate 88-94 Sameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameie.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

(3) Renovasjon - Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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

j) innglassing av balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(5) For sameiets felles forpliktelser, jfr. punkt 6 er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes punkt 6.

(6) Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening, jfr. Punkt 1-2 (4). Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes punkt 6.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

(6) Utgifter til renhold av innvendige fellesarealer og drift/fornyelse av heiser skal ikke belastes næringsseksjonen. Det samme gjelder utgifter til vedlikehold/service av ventilasjonsaggregater for boligene. Utgifter til kabel-TV/bredbånd skal ikke belastes næringsseksjonen med mindre det tegnes abonnement for seksjonen som inngår i sameiets felles abonnementsavtale.

(7) Utgifter til renhold av innvendige fellesarealer og drift/fornyelse av heiser skal ikke belastes næringsseksjonen. Det samme gjelder utgifter til vedlikehold/service av ventilasjonsaggregater for boligene. Utgifter til kabel-TV/bredbånd skal ikke belastes næringsseksjonen med mindre det tegnes abonnement for seksjonen som inngår i sameiets felles abonnementsavtale.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis den 1. i hver måned 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.

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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 husordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av styreleder og inntil 3 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P1 og P2 GARASJESAMEIE

Gnr. 376, bnr. 2 i Oslo kommune
Vedtatt på ordinært sameiermøte den 23.02.2013.
Endret på ordinært sameiermøte 12.05.2022.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 376 bnr. 2 i Oslo kommune. Eiendommens grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer og teknisk rom for TV/bredbånd (Garasjeeiendommen).

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

Garasjeeiendommen har 103 ordinære p-plasser og 7 MC-plasser, i alt 110 plasser.

Hver av plassene utgjør én andel i sameiet uavhengig av om det er ordinær p-plass eller MC-plass. Sameiet består således av 110 andeler hver med 1/110 eierandel.

Teknisk rom for kabel-TV/bredbånd utgjør fellesareal i sameiet og leverandør av kabel-TV/bredbånd til eierseksjonssameier i Hans Nordahls gate har vederlagsfri bruksrett til rommet.

3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er 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 Garasjeeiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i sameiet angitt i tinglyst skjøte.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass for hhv. bil eller MC. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1.**

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

Salg av sameieandel eller utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ved salg av sameieandel er selger og kjøper solidarisk ansvarlig for felleskostnader inntil skriftlig melding om salget er gitt styret eller forretningsfører.

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

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

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

Sameiet (P1 og P2) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

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

§ 6
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

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

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger gis hver p-plass 1 stemme (uavhengig av om det er vanlig bilplass 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 Garasjeeiendommen.

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

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

§ 11
Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 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 Garasjeeiendommen.

§ 14
Felleskostnader

1. Kostnader med Garasjeeiendommen skal fordeles med lik del på hver p-plass for bil, mens hver MC- plass betaler 30 % av bilplass.

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf § 17
b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen
c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
f. renhold av fellesarealer
g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. For EL-bil plasser koblet til fellesanlegg skal det være montert individuell strømmåler. Det kreves inn et beløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære felleskostnader. Styret fastsetter prinsipp for avregning av forbruk. Det er ikke tillatt å lade fra ordinære stikkontakter.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til sameier.

4. Sameiet (P1 og P2) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Mislighold

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

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

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i 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 Garasjeeiendommens fellesarealer.

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

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

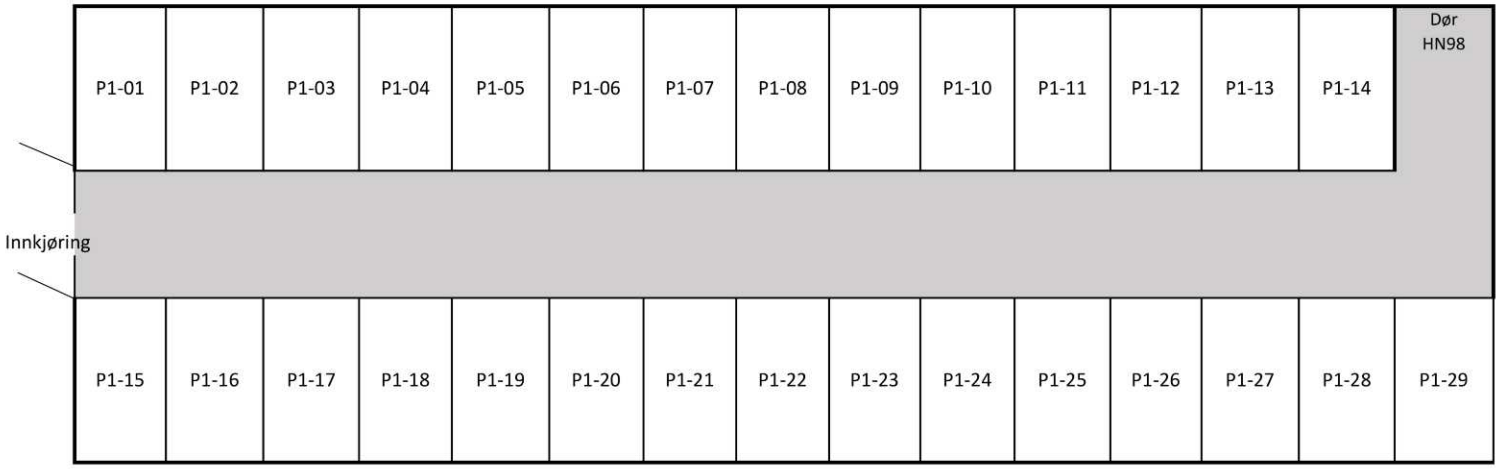
§ 20
Sameieloven

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

ooOoo

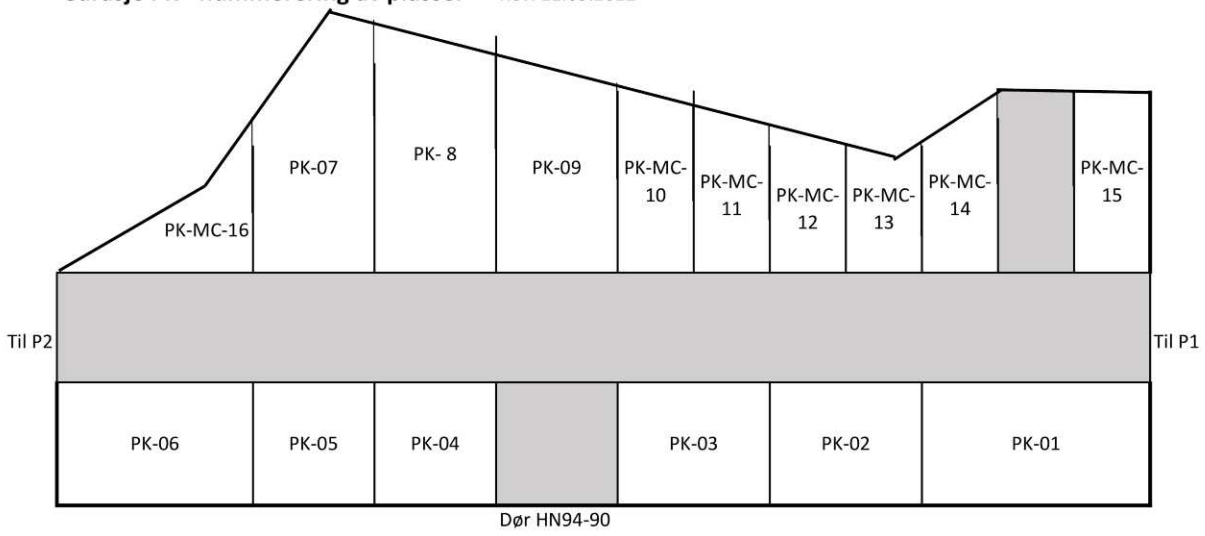
VEDLEGG 1 til vedtektene for P1/P2 Side 1 av 3

Garasje P1 - nummerering av plasser Rev. 12.05.2022



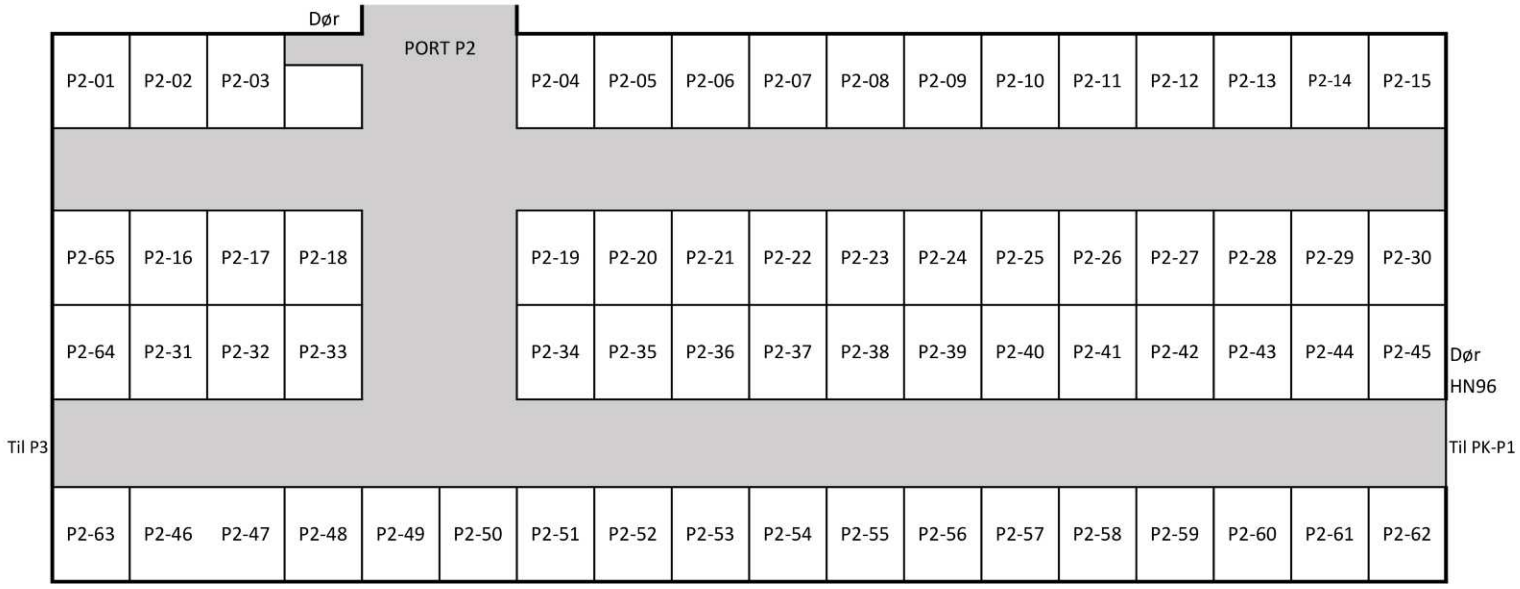
VEDLEGG 1 til vedtektene for P1/P2 Side 2 av 3

Garasje PK - nummerering av plasser Rev. 12.05.2022



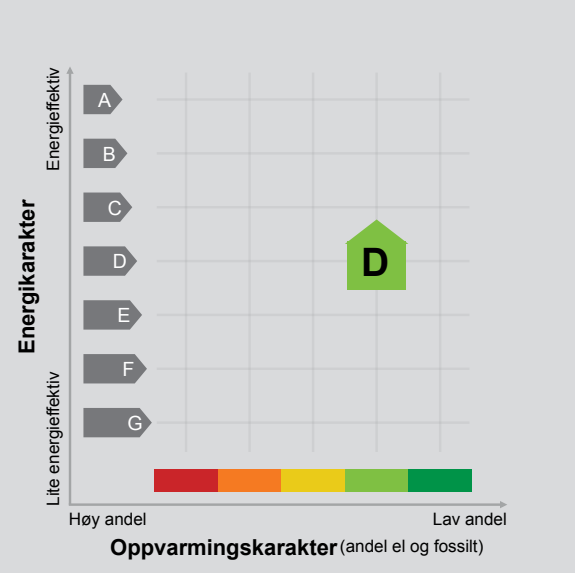
VEDLEGG 1 til vedtektene for P1/P2 Side 3 av 3

Garasje P2 - nummerering av plasser Rev. 12.05.2022



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester HANS NORDAHLS GATE 88-94 SAMEIE
Antall registrerte enheter	9
Postnummer	0485
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	76
Bruksnummer	308
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300274519
Merkenummer	Energiattest-2025-233967
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (9)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0201	74	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0301	79	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0401	84	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0501	89	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0601	94	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0701	99	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0801	103	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H0901	107	0	
Hans Nordahls gate 88	300274519	H1001	111	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	52 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	72 m²
Totalt BRA	72 m²
Oppvarmet luftvolum	173 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	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	22,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	170,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
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
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	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; 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	0,31
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	0,88
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 varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,69
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

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 biobrenselbaserte 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	23.11.2016
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	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 526 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	132,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6 633 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	132,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 526 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	3 779 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år

Fjernvarme	5 747 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 526 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	33,3 %

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM Norge AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201109567-68 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Grete Stokka | Dato: 28.08.2015 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 88 - 94	Eiendom:	76/308/0/0
Tiltakshaver:	Grefsen Utvikling AS	Adresse:	Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO
Søker:	JM Norge AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HANS NORDAHLS GATE 88 - 94

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109567			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Utomhusplan	L-01	29.06.2011	1/15
Situasjonsplan		30.11.2011	14/7
Plan under- og 1.etasje	A4001	01.12.2011	14/9
Plan 2.- til 6.etasje	A4002	01.12.2011	14/10
Plan 7. - og 8.etasje	A4003	01.12.2011	14/11
Plan 9.- og 13.etasje	A4004	01.12.2011	14/12
Snitt A-A	A_40_34.1.01	12.02.2013	37/3
Snitt B-B og C-C	A_40_34.1.02	12.02.2013	37/4
Fasade øst	A_45_34.1.01	12.02.2013	37/5
Fasade vest	A_45_34.1.02	12.02.2013	37/6
Fasade nord og syd	A_45_34.1.03	12.02.2013	37/7

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

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

Sluttrapport for forurenset grunn
Sluttrapport for forurenset grunn kan bli behandlet etter ferdigattest er utstedt. Saken kan ikke arkiveres før sluttrapporten er behandlet.

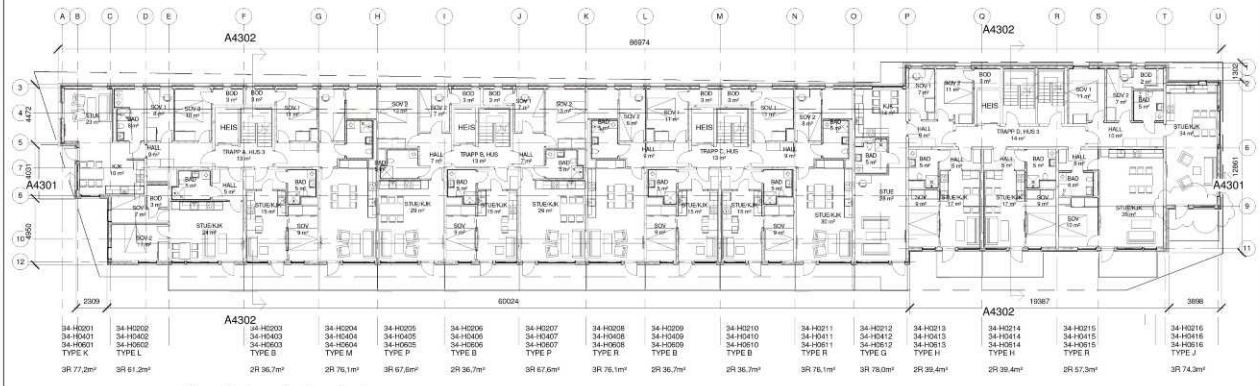
Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Sør

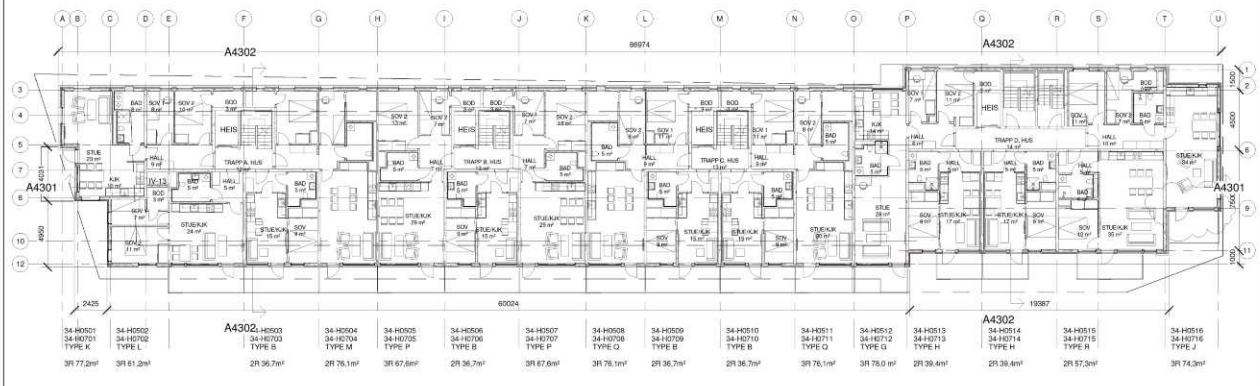
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 28.08.2015 av:

Grete Stokka - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

Kopi til:
Grefsen Utvikling AS, Hans Nielsen Hauges gate 50, 0481 OSLO, svein.prytz@jm.no



Plan 2.etg, 4.etg, 6.etg.



Plan 3.etg og 5.etg.

HENVISNINGER:

Tegn nr. A4002 Rev. 1

Tittel Plan 2 - 6.Etasje

Rev.	Beskrivelse	AC Tegn	SVE KPR	01/12/11 Dato
1	Div justeringer			

RAMMESØKNAD

ARK	Hille Melbye Arkitekter AS 2327300
RIB	
RIE	
RIR	
RIV	
RIBr	
IARK	
LARK	
RIM	

Grefsen Utvikling AS

Felt A2 Byggetr. 2

Grefsen Stasjonsby, Hus 3&4

PROSJEKTADRESSE
GNR./BNR. 76 / 336

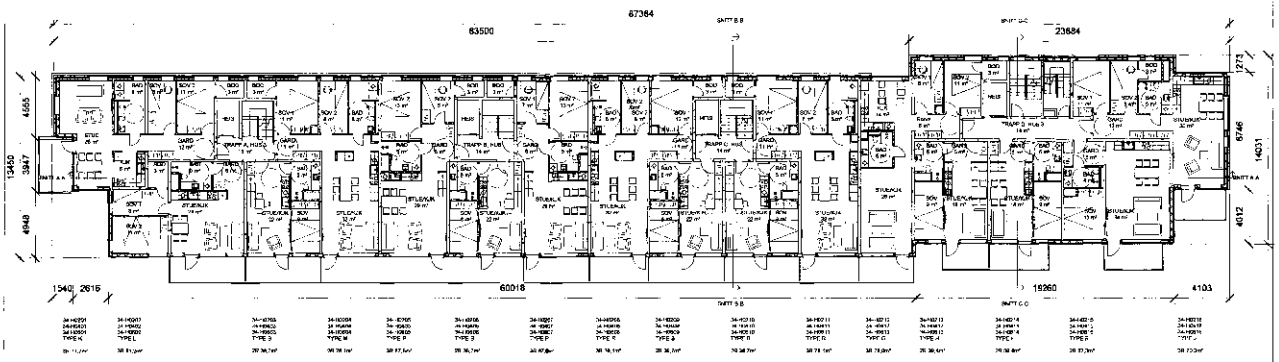
HILLE·MELBYE
ARKITEKTER AS
Hille Melbye Arkitekter AS · Hausmannsgate 16 · 0182 Oslo
Tlf 23 32 72 00 · Fax 23 32 72 09
www.hille-melbye.no · firmapost@hillmel.no

Plan 2 - 6.Etasje

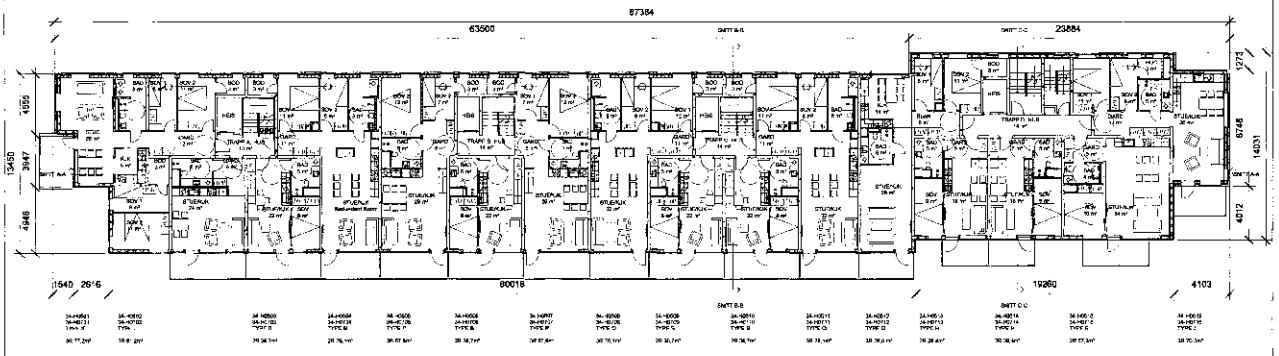
PRO	Tegn	KPR
MM	JPT	JHS

Dato	Mål	Vedlegg nr.
29.06.11	1 : 200	

Saksnr.	Tegn nr.	Rev.
3554-07	A4002	1



Plan 2.etg, 4.etg, 6.etg.



Plan 3.etg og 5.etg.

HENVISNINGER:

A4002

Plan 2 - 6.Etasje

E 3/11

RAMMESØKNAD

ARK
RIB
RIE
RIR
RIV
RIBr
IARK
ARK
RIN

Grefsen Utvikling AS

Felt A2 Byggetr. 2

Grefsen Stasjonsby, Hus 3&4

HILLE-MELBYE

ARKITEKTER AS

Plan 2 - 6.Etasje

MM JPT JHS

29.06.11 1 : 200

3654-07 A4002

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Therese Kobbeltvedt

Dato: 05.05.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86532009
63733/ THEKOBB

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Storegjerde, Lars Kjetil

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.76 BNR. 308

Vi viser til bestilling av 20260504 for HANS NORDAHLS GATE 88.

GNR. 76 BNR. 308

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 25.01.2011.

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

1462,6 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

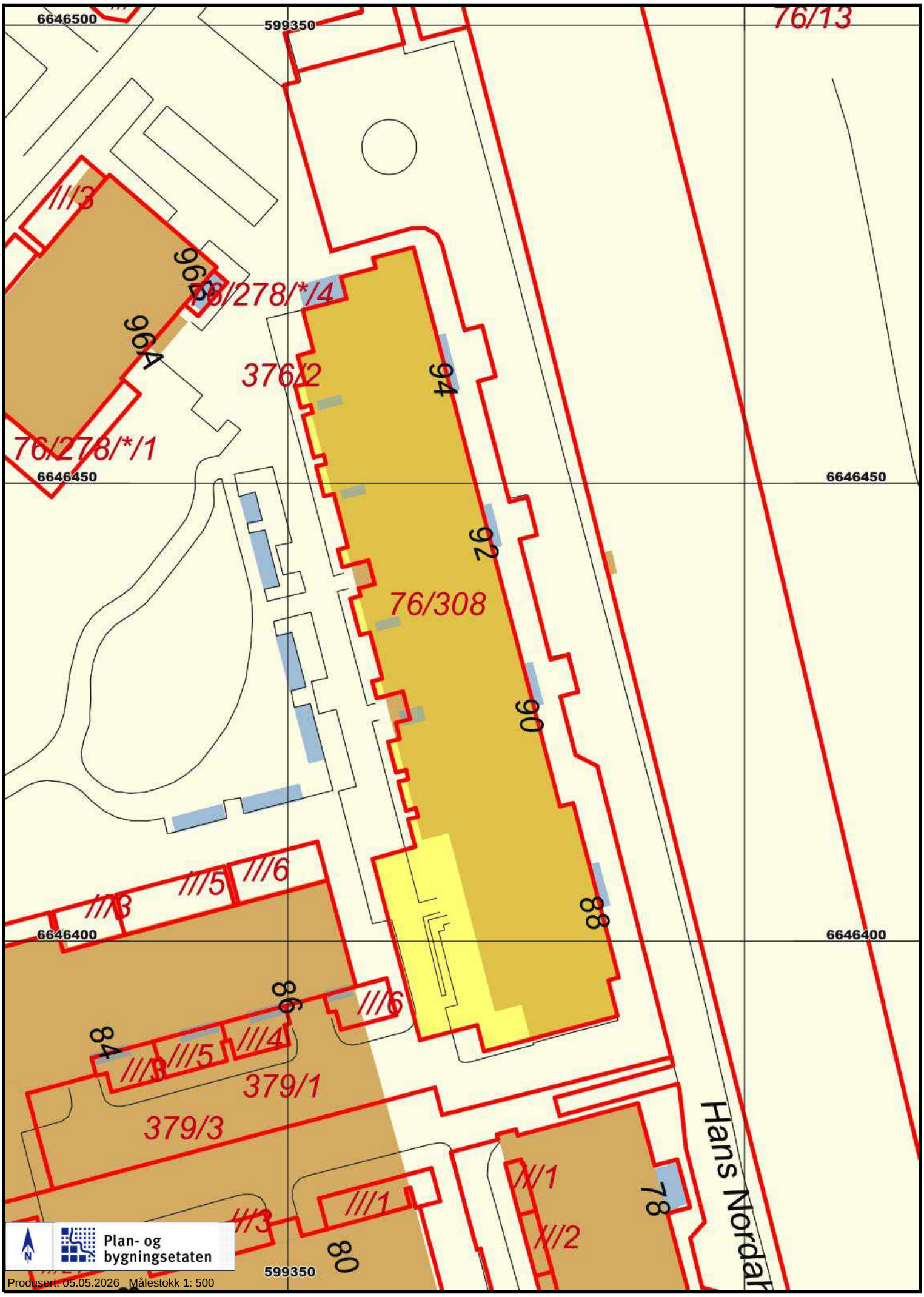
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6646500
599350
76/13
///3
96
76/278/*/4
96A
376/2
94
76/278/*/1
6646450
6646450
92
76/308
90
88
6646400
6646400
///6
///5
///3
86
84
///4
379/1
379/3
///1
80
78
X/1
X/2
Hans Nordahl
Plan- og bygningsetaten
599350
Produsert: 05.05.2026_ Målestokk 1: 500

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:

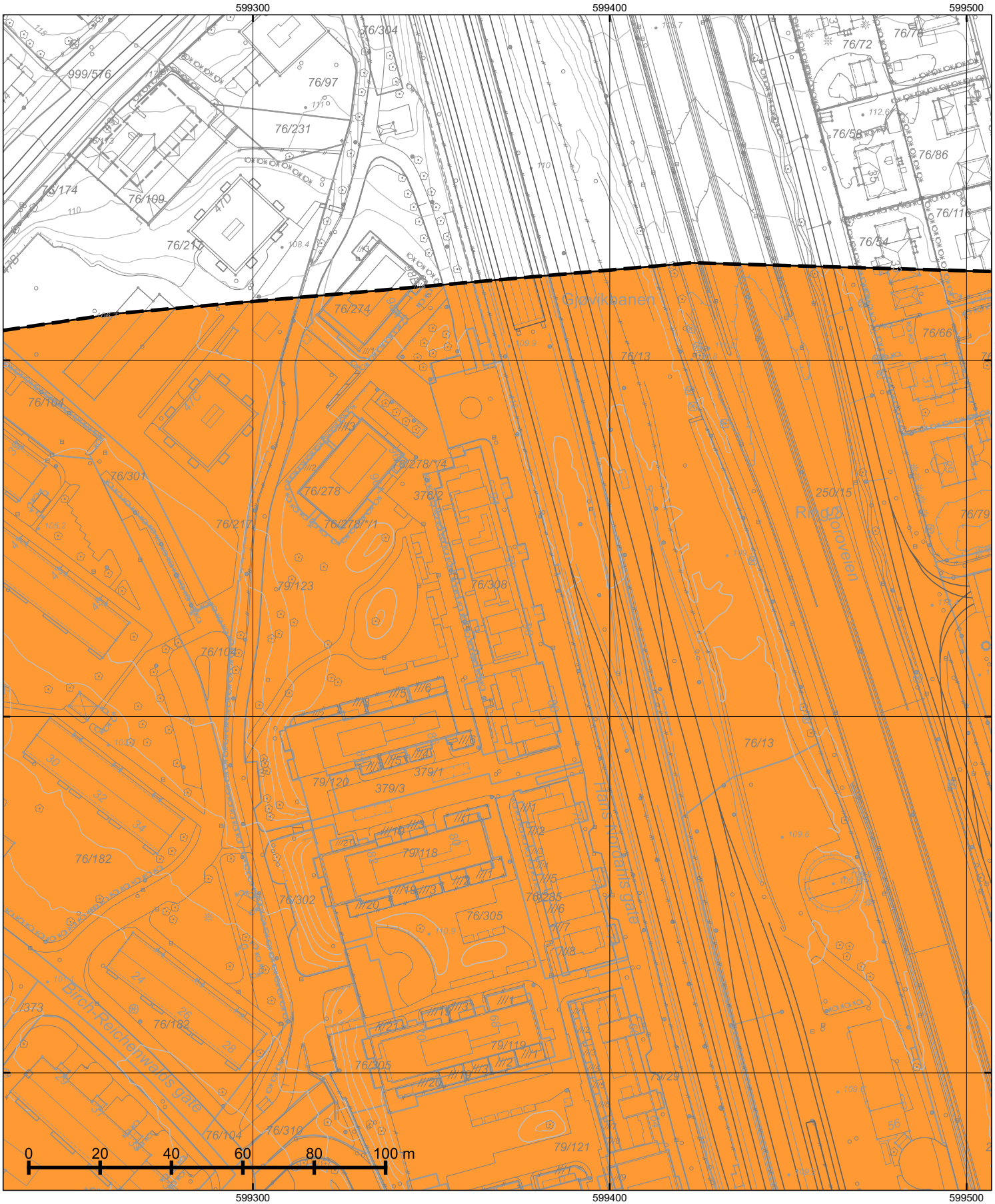
- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

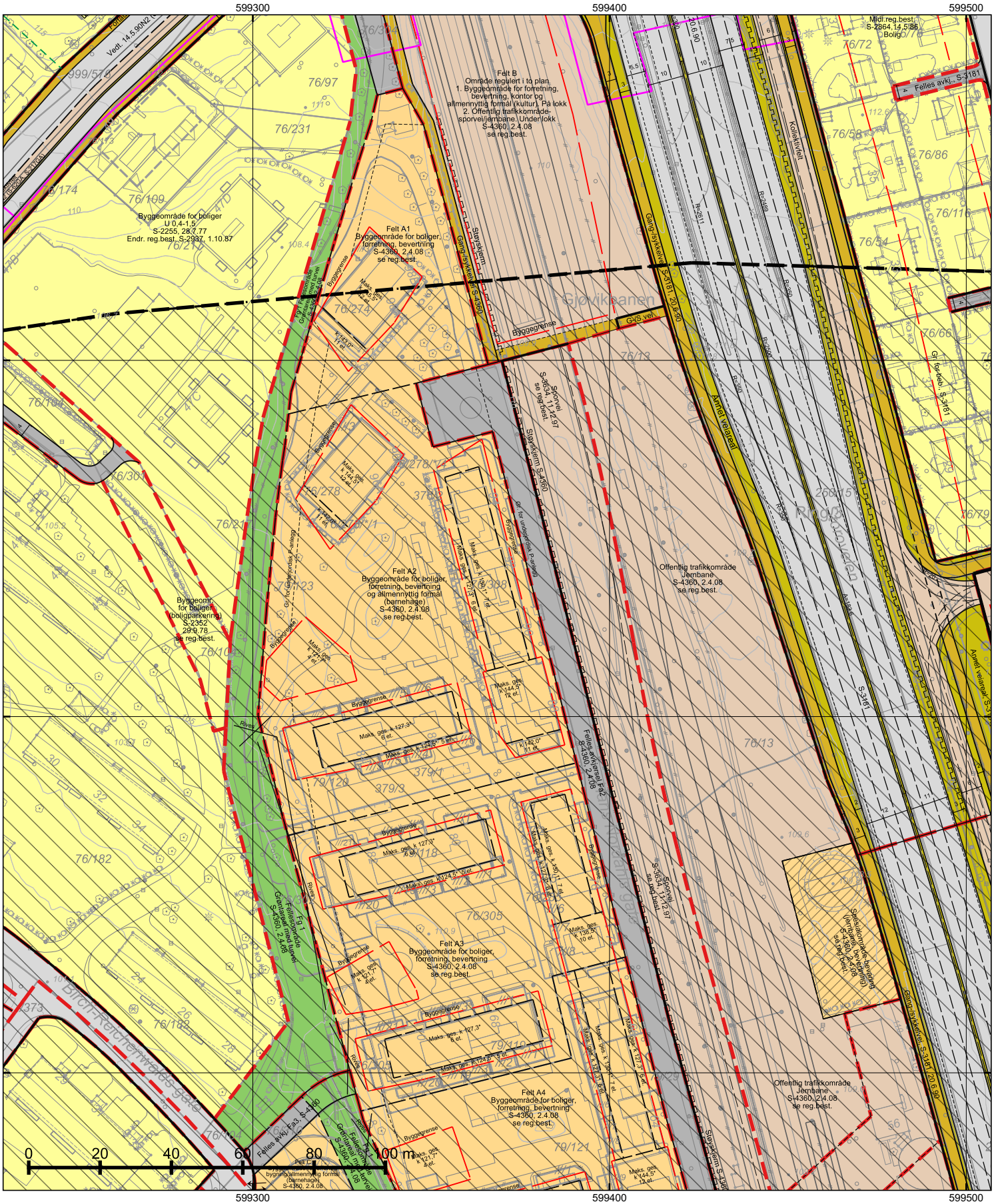
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 157230/ 86532009
Adresse: Hans Nordahls gate 88
Gnr/Bnr: 76/308
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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

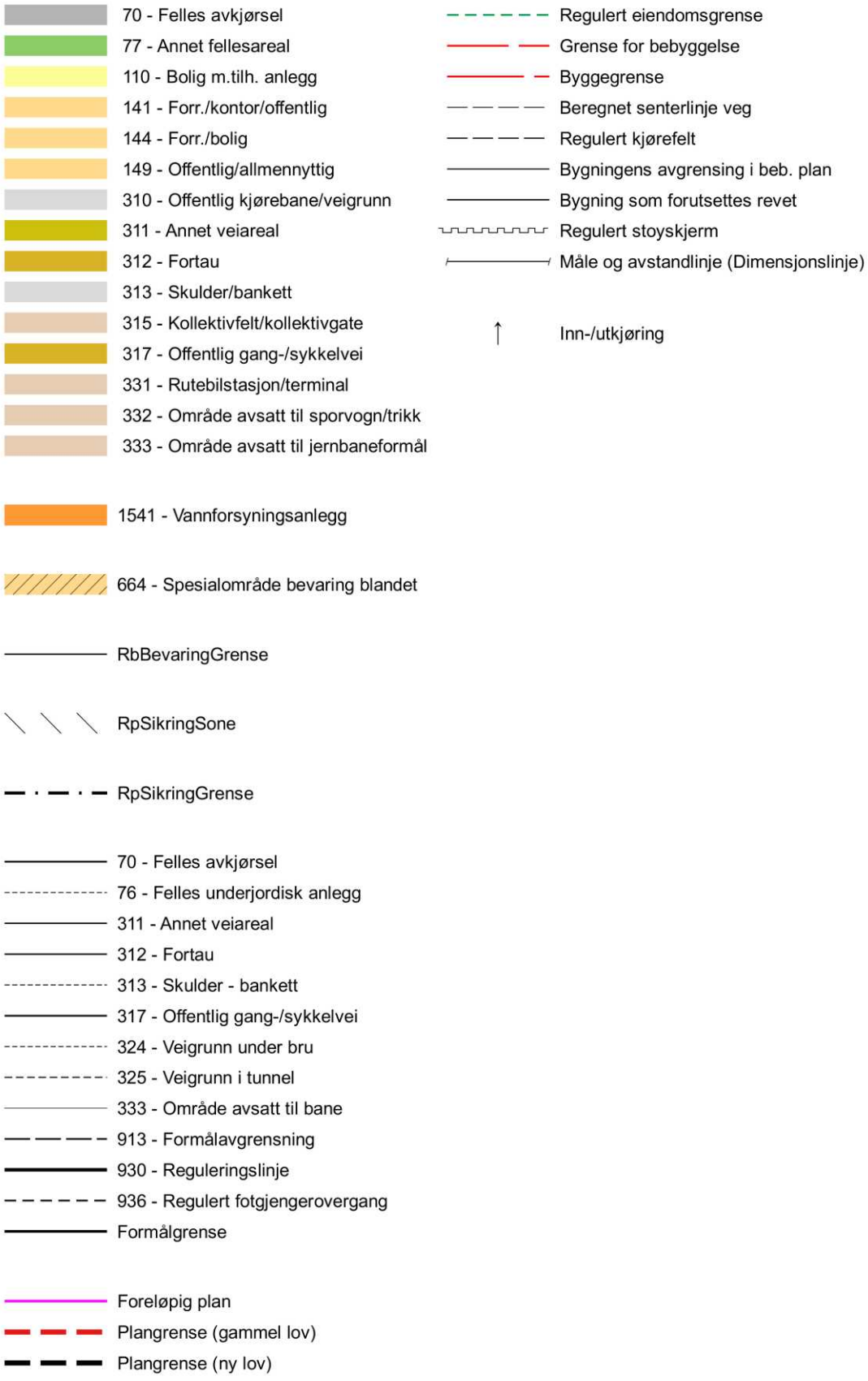
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

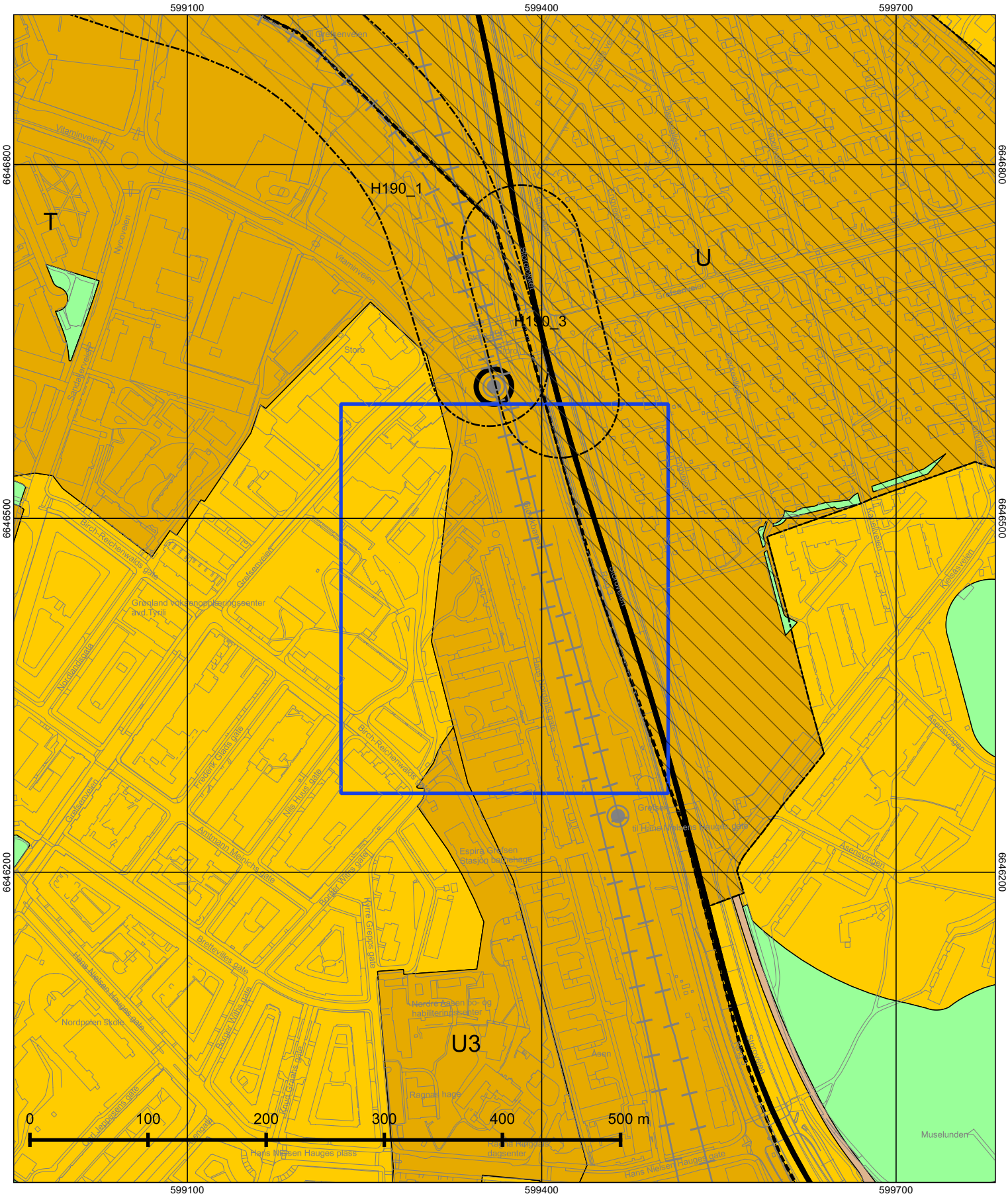
PlottID/Best.nr: 157230/ 86532009
Deres ref.:
Adresse: Hans Nordahls gate 88
Kommentar:
Gnr/Bnr: 76/308

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: 04.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157230/86532009
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



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 88, 0485 Oslo
Gnr. 76, Bnr. 308, Snr. 79, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6260246

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@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.
