



aktiv.

Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO

**Påkostet 2-roms selveier fra 2018 |
Vender mot indre gårdsrom | Heis |
Solrik sydvendt balkong på 7m2
med fjordgløtt!**



Eiendomsmegler

Scott Fredrik Bergman

Mobil 980 03 338

E-post scott.bergman@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 1 954,-
Total ink omk.: Kr 4 991 954,-
Felleskostn.: Kr 1 521,-
Selger: Nancy Ma

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 35/43 kvm
Tomtstr.: 1793.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 137
Snr. 105
Oppdragsnr.: 1008250220

Påkostet 2-roms selveier fra 2018 | Vender mot indre gårdsrom | Heis | Solrik sydvendt balkong

Meget attraktiv og pen 2-roms selveierleilighet med sentral beliggenhet i Grefsen Stasjonsby. Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og har store, listefrie vindusflater som gir svært gode lysforhold. Den solrike balkongen på 7,4 m² har flott utsyn mot fjorden og må oppleves!

Verdt å merke seg:

- Gjennomgående TG1
- Balkong med flott utsikt og fjordgløtt
- Stilrent kjøkken fra Marbodal med integrerte hvitevarer
- Elektrisk markise og screens
- Meget god planløsning
- Lave fellesutgifter på kr 1.521,- pr. mnd.
- Trappefri adkomst via heis
- V.v. og oppvarming tilknyttet fjernvarme
- Godt inneklima med balansert ventilasjon
- Romslig kjellerbod på 8 m²
- Umiddelbar nærhet til Torshovdalen, Nydalen og T-bane

Denne boligen er ideell for førstegangskjøpere og pendlere.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Nabolagsprofil	54
Budskjema	100

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 43 m²

TBA: 7.4 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 8 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

7.4 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Kjellerboden på ca. 8m² har sikkerhetslås og bodområdet har kameraovervåking iht. selgers opplysninger.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Himlingshøyde er ca. 2,49 m. i stuen. Balkong (TBA) på ca. 7,4 m², avrundet til 7 m². Kjellerbod (BRA-e) avrundet til 8 m². Boden er merket med 23B.H0201.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1793,6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt på 1 794 m². Fellesarealene er pent opparbeidet med asfalterte og steinlagte adkomstveier, gressplen, beplantning, trær, lekeapparater, steinsatte arealer og sittegrupper.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde ved Grefsen Stasjon. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker. Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega og Rema 1000. For ytterligere servicetilbud har Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg. Nærmeste butikk fra leiligheten er Rema 1000 Torshovdalen og Kiwi. I tillegg er det kun få minutters gange fra boligen til Sinsen T bussholdeplass og Sinsen T-banestasjon.

Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse.

Torgbygget i Nydalen, senter som åpnet i 2016, har servicetilbud som for eksempel vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk. St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet flotte grøntområder ved Nordre Åsen. Videre har man kort avstand til Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige tur- og sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært.

For den treningsglade ligger Sats Nydalen og Storo, samt Evo og Crossfit Oslo ikke mange minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger bare ett steinkast unna leiligheten. Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Storo og Nydalen er knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av boligblokker og bygårder.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) - ca. 200m fra boligen.
- Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) - ca. 500m fra boligen.
- Ragnas Hage (0-5 år) - ca. 600m fra boligen.

Barne- og ungdomsskoler:

- Nordpolen skole (1-10 kl.) - ca. 700m fra boligen.
- Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) - ca. 1km fra boligen.
- Sinsen skole (1-7 kl.) - ca. 1km fra boligen.
- Morellbakken skole (8-10 kl.) - ca. 1.1km fra boligen.
- Bentsbru skole (8-10 kl.) ca. 1,5km fra boligen.

Videregående skoler:

- Nydalen videregående skole ca. 1,8km fra boligen.
- Foss videregående skole ca. 2,7km fra boligen.

Skolekrets

Fernanda Nissen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss:

Sinsen T: Busslinje 58 kun få minutters gange fra boligen.

T-bane:

Sinsen T-banestasjon 4 og 5 kun få minutters gange fra boligen.

Trikk:

Linje 12 og 17 ca. 400m fra boligen.

Tog:

Linje RE30 og R31.

Oslo S:

Totalt 24 ulike linjer ca. 4.4km fra boligen.

Bygningssakkyndig

Erik Øyum

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskiller i betong. Fasaden har teglforblending. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc-membran). 3-lags isolerglass i trerammer. Fastkarmsvindu i stuen, topphengsling på soverommet. Vinduene er fra byggeår. Inngangsdør med kikkeshull. Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db). Det er montert ny dørås i 2024. Balkongdør fra byggeår med glassfelt. Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 7,4 m². Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

År 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

6 år og 9 mnd.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

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

Nei.

Tilleggskommentar:

Pusset opp, maling, takskinner hotelgardiner, elektrisk screening, markiser, plissegardin, spyleslange på bad, kjøkken og bad utført Østfold bad, dimmer i alle rom, ny lås og ny taklampe bad.

Innhold

Leiligheten har en god og effektiv planløsning som består av:

Entré med praktisk skyvedørgarderobe. Her er det god plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko.

Baderom:

Delikat flislagt bad med gulvvarme. Badet er utstyrt med servant med skuffer, speil med overlys, dusjhjørne med innfellbare glassvegger, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i søyle.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken i åpen løsning som skaper et sosialt allrom. Marbodal kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass og er utstyrt med induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kombinert kjøøl/frysenskap. Ventilator i overskap.

Soverom:

Soverom av god størrelse med plass til skyvedørgarderobe og dobbeltseng.

Balkong:

Romslig balkong på ca. 7,4m² med utsikt og fjordgløtt. Det er tillatt med gass- og elektrisk grill.

Det oppfordres til å sette seg inn i selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapport vedlagt i salgsoppgaven.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Det er ingen bygningsdeler registrert med TG2 eller TG3 iht. tilstandsrapporten.

Innbo og løsøre

Medfølger ved salg:

- Hvitevarer på kjøkken
- Vaskemaskin på bad
- Lamper i stue/kjøkken, soverom og gang.

Medfølger ikke:

- Bolia hyller

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevare(n) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett inkludert i de mnd. felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Området har beboerparkering. Se Oslo kommune sine sider for mer informasjon: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>

Forsikringselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

7145551

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer.

Info strømforbruk

Meget energieffektiv leilighet med lavt strømforbruk. Selger opplyser et totalt strømforbruk for hele 2024 på ca. 522 kWh.

Energikarakter

B

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 990 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på denne seksjonen (Snr. 105) iht. Eiendomsskattelisten for Oslo 2025. Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2025 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen er 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Formuesverdi primær

Kr 1 038 842

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 155 366

Formuesverdi sekundær år

2023

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert

markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

35/3045

Felleskostnader inkluderer

Totale felleskostnader pr. d.d. kr. 1.521,- pr. md.

Herav:

Felleskostnader kr 1.061,- inkl. kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

TV/bredbånd kr 460,-

Hver seksjon har egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energjavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere i.hht. forbruk. Energikostnad er ikke inkludert i felleskostnadsbeløp gitt overfor. Individuelle vannmålere ble i 2023 innstallert i hver enkelt leilighet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 521

Andel Fellesgjeld

Kr 1 954

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 32 735

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hans Nordahls gate 32-38 Boligsameie

Organisasjonsnummer

922832994

Om sameiet

Sameiet består av 128 seksjoner.

Hans Nordahls Gate 32-38 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 922832994, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 79, 137,138

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Sameiets revisor er BDO AS.

Sameiet slo seg sammen med Hans Nordahls gate 36-38 Bs i 2022.

Vedtatt på årsmøtet 30.05.2023:

10. Installering av måler på forbruk av vann og fjernvarme.

Forsalg til vedtak: Styret bes av årsmøtet om å ferdigforhandle med en leverandør for montering av målere i hver enkelt leilighet.

Vedtak: Vedtatt

11. Kamera/overvåkning

Forsalg

Styret ønsker at årsmøtet gir styret fullmakt og sette opp kameraovervåkning i bodområdene og tilgang til disse under hus 21 (HNG32-34)

Vedtak: Vedtatt

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen lån iht. opplysninger fra forretningsfører.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjenning

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler.

Dyrehold

Fra vedtektene: Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Beboeres forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 137, seksjonsnummer 105 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/137/105:

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2017 - Dokumentnr: 1263248 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven

Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501736 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 105

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 35/3045

04.12.2019 - Dokumentnr: 1458180 - Reseksjonering

Snr: 105

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 35/3045

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Endring av fellesareal

14.04.2023 - Dokumentnr: 381658 - Sammen slåing av eierseksjonssameier

Endret fra:

Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138 Snr:28

Ny seksjon:

Knr:0301 Gnr:79 Bnr:137 Snr:105

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 35/8872

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102

Bestemmelse om overvann

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på bygget datert: 13.12.2018.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2018.

Vei, vann og avløp

Vann: Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom. Avløp:

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til bolig-, industri, offentlig og næringsformål. Reguleringskart med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Storo T-banestasjon - Etablering av teknisk rom for signalutstyr - Saksnr.: 202459533 -

Byggesak:

Status: Tillatelse gitt

Siste bevegelse 17.09.2024

Søknaden gjelder tilrettelegging av nytt teknisk rom ved Storo T-banestasjon. Det tekniske rommet skal huse nytt signalutstyr (CBTC) for T-banen i Oslo. I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Grefsenveien 49 - Oppføring av boligblokk - Saksnummer 201715042

Omsøkt tiltak omfatter oppføring av en ny boligblokk på eiendommen, som i sin helhet erstatter den eksisterende bebyggelsen. Nybygget har 8 etasjer, og et fotavtrykk på 412,6 m². Samlet bruksareal (BRA) er opplyst å være 3304,8 m². Riving av den

eksisterende bebyggelsen behandles i sak med vår ref. 201715037. For mer informasjon, se: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201715042>

Hans Nielsen Hauges gate 43 - Detaljregulering - Byggemarked - Saksnr. 201312165 - Regulerings sak:

Siste bevegelse 27.10.2023, kopi av brev til Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Status: Planforslag

Hensikten med planforslaget er å videreføre tidligere påbegynt regulering for formell planmessig avklaring av eksisterende virksomhet for Maxbo byggevareforretning. Reguleringen skal ivareta nåværende bebyggelse på eiendommen og samtidig sørge for en reguleringsmessig status på eiendommen tilpasset 5 tilstøtende eiendommer. I tillegg vil reguleringsplanen gi formell hjemmel for arronderinger av arealer mellom tilstøtende eiendommer, Maxbo tomten og jernbanen. Planforslaget har gjennom dialog med Statens vegvesen Region Øst, Jernbaneverket og Plan- og bygningssetaten, vært gjennom vesentlige endringer i forhold til utforming av plankart og reguleringsbestemmelser. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201312165>

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Detaljregulering - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg:

Saksnr. 201904064 - Regulerings sak.

Siste bevegelse: 09.09.2024 - Ber om status

Hensikten med tiltakene er å tilrettelegge for mer bruk av miljøvennlig transport i Oslo. Det er et mål at persontransport i Oslo skal gjøres med miljøvennlig transport som kollektiv, sykkel og gange. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201904064>

Trondheimsveien 197 C med flere - Planforslag til offentlig ettersyn - Bevaring kulturmiljø H 570 - Sinsenbyen bevaringsplan:

Saksnr. 202100768 - Regulerings sak. Siste bevegelse 08.07.2024.

Byantikvaren foreslår å omregulere Sinsenbyen til bevaring. Planforslaget omfatter hele eller deler av 108 eiendommer og er mellomkrigstidens største private utbyggingsfelt i Oslo. Hensikten er å sikre varig vern av Sinsenbyen med de bygningene, veiene og grøntområdene som sammen danner et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet. Plan- og bygningssetaten anbefaler planforslaget. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202100768>

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Bestilling av oppstartsmøte - Detaljregulering:

Saksnr. 202212601 - Regulerings sak.

Siste bevegelse: 18.04.2023

Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklist

i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storkrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601>

Hans Nielsen Hauges gate - Bestilling av oppstartsmøte - Sykkeltilrettelegging -

Saksnr: 202214970 - Reguleringssak:

Siste bevegelse: 10.06.2024

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Hans Nielsen Hauges gate mellom Sandakerveien og Nordkappgata fra kjørevei, fortau og annen veigrunn til kjørevei, sykkelfelt, fortau og annen veigrunn. Hovedhensikten med planforslaget er å tilrettelegge for et høystandard sykkelanlegg i begge retninger. Planen legger også til rette for bedre sikthold i krysset Hans Nielsen Hauges gate - Carl Jeppesens gate og utvidelse av et fortau i Carl Jeppesens gate. For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202214970>

Storkrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Bestilling av oppstartsmøte -

Detaljregulering - Storkrysset - Saksnr: 202205180 - Reguleringssak:

Siste bevegelse 07.06.2024

Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafiksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafiksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storkrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205180>

Vitaminveien - Detaljregulering - Opparbeidelse av gate

Saksnr: 201816207 - Reguleringssak

Siste bevegelse: 09.08.2024

Bymiljøetaten foreslår å omregulere Vitaminveien og deler av Nydalen allé, Gunnar Schjelderups vei og Sandakerveien fra offentlige og fellesprivate samferdselsformål og forretning/kontor/industri til offentlige samferdselsformål (bl.a. kjørevei, fortau sykkelanlegg, torg) og annen veigrunn (grøntareal). Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget.

For mer informasjon, se <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201816207>

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

For mer informasjon se sameiets vedtekter.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uniktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en

mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

Samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

10 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 990 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 000 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 003 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og

Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en

rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokat hjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglens vederlag

Det er avtalt vederlag på kr. 38.000,- for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garanti premie/inneståelse

19 990 Markeds pakke

7 990 Oppgjørshonorar

2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

22 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

6 570 Eierskiftegebyr

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

5 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 109 385,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Scott Fredrik Bergman

Eiendomsmegler

scott.bergman@aktiv.no

Tlf: 980 03 338

Ansvarlig megler bistås av

Adrian Gjerlaugsen

Eiendomsmeglerfullmektig

adrian.gjerlaugsen@aktiv.no

Tlf: 908 44 887

Oppdragstaker

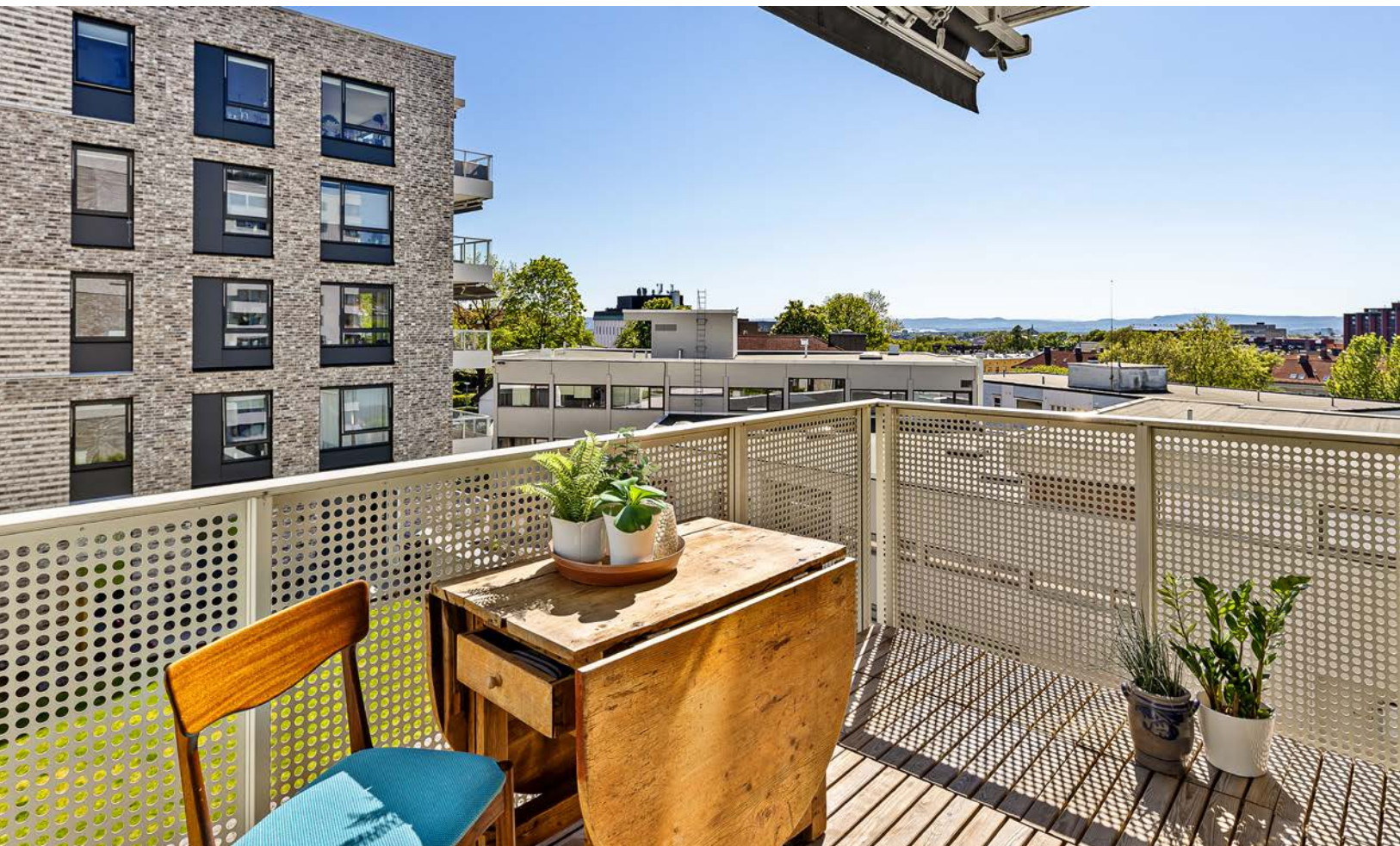
Gabrielsen & Partners Løkke AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

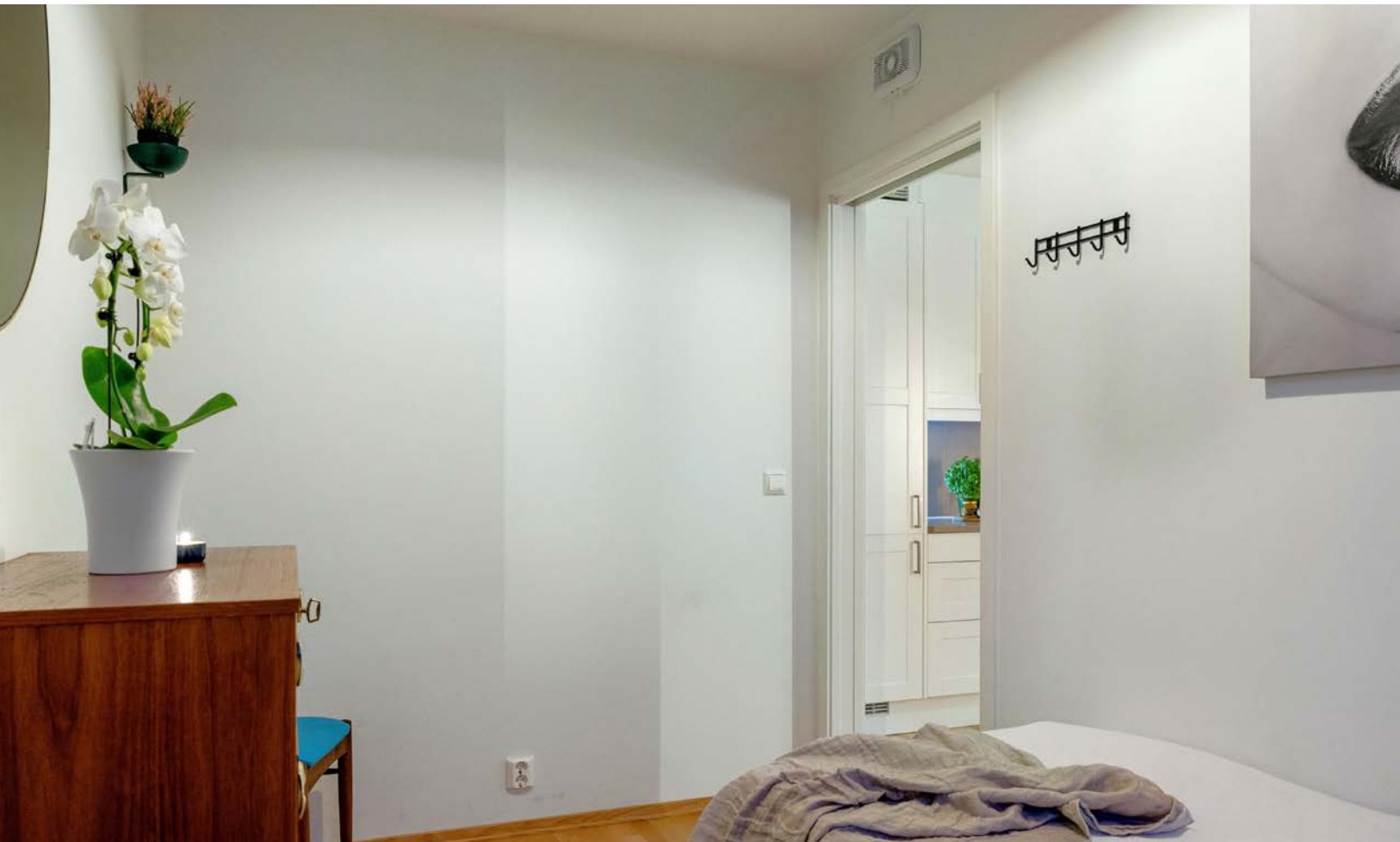
30.08.2025









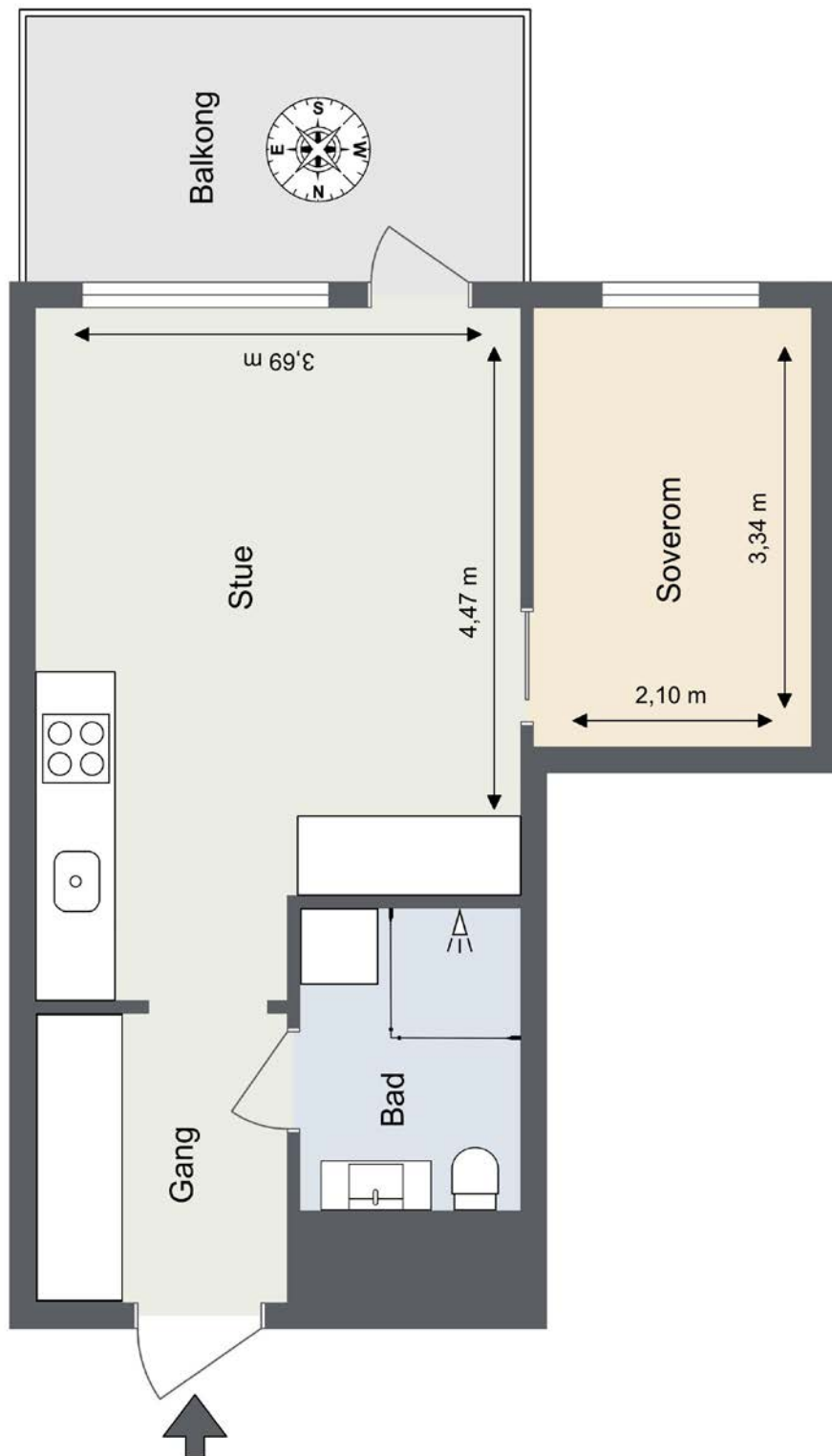












Utført av takstingenør Erik Øyrum, MNT
E- post: entk@taksthuset.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO
 OSLO kommune
 # gnr. 79, bnr. 137, snr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 24.02.2025

Rapportdato: 24.02.2025

Oppdragsnr.: 13722-3008

Referansenummer: OH5623

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Erik Øyum



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.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig

Erik Øyum

Erik Øyum

Uavhengig Takstingeniør

erik@taksthuset.no

900 88 685



NITO

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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 eksemplarframstilling 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.

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Fasaden har teglforblending.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

3- lags isolerglass i trerammer. Fastkarmsvindu i stuen, topphengsling på soverommet. Vinduene er fra byggeår.

Inngangsdør med kikkehull. Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db). Det er montert ny dørlås i 2024. Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Balkongen er på ca. 7,4 m². Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen. Balkongen er omtrent sydvendt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til soverommet.

Oppvarming: Radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad:

Bad med nedsenket dusjnise med innfellbare dusjdører, servat med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra Maribodal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuksøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil i overskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskap med tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Rør er merket.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig i leiligheten.

Balansert ventilasjon. Avtreksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluftsventiler på soverommet og i stuen.

Radiator i stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser. Hovedbryter på 40 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

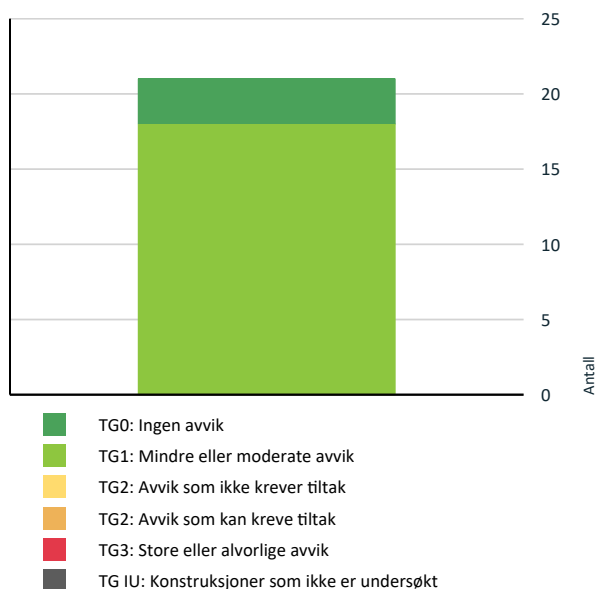
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinncallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som velholdt, pen og med lite bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Fastkarmsvindu i stuen, topphengsling på soverommet. Vinduene er fra byggeår.

Årstill: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Inngangsdør med kikkehull. Brann (EI 30) og lydklassifisert (40 db). Det er montert ny dørlås i 2024.

Balkongdør fra byggeår med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og platekonstruksjon. Gulv i betong. Avrenning fra balkongen gjennom åpning i dekket. Høyde på rekkverk er ca. 101 cm. Balkongen er på ca. 7,4 m². Det er stikkontakt, markise og lys på balkongen.

Balkongen er omtrent sydvendt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: 3- stavs parkett. Veggflater: Malte flater. Fliser mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet. Himling: Malt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to tilfeldige steder/rom i boligen. Det er ikke målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (<http://geo.ngu.no/kart/radon/>).

TG 1 Innvendige dører

Glatte innerdører med terskler. Skyvedør til soverommet.

Oppvarming

Radiator i stuen tilkoblet fellesanlegg. Varme i baderomsgulvet. Eier opplyser at begge varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad. Det er egne punkter for peis/vedovn/radiatoranlegg annet sted i rapporten.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad med nedsenket dusjnise med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandeblender og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuksøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra byggeår.

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse/oppbygging. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk med klemring.



Sluk.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med utenpåliggende susterne. Servant med underskap og ett greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Det er ettermontert hånddusj/hygienedusj i forbindelse med servanten.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon. Overstrømmingsspalte under baderomsdøren.



Test av avtrekk. Papiret henger.



Overstrømming under døren.

3. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende kjøkken. Det er isolasjon i vegg. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og lukket etter fukt/misfarging/muggluk. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i vegg bak dusjen.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Maribodal med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp og innebygget stekeovn. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

3. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator tilkoblet kanal. Avtreksventil i overskap.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Rør i rør i benkeskap med tettemuffer. Det er montert lekkasjestopper i benkeskapet. Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann. Rør er merket.

! TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

! TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Avtrekksventil på badet og på kjøkkenet. Ventilator på kjøkkenet tilkoblet kanal. Tilluftsventiler på soverommet og i stuen.

! TG 1 Varmesentral

Radiator i stuen tilkoblet vannbåren varme. (Fjernvarme). Fellesanlegg er ikke vurdert utenfor leiligheten. Ingen synlige lekkasjer fra radiator.

Det er ikke foretatt egne funksjonstester av anlegget, eier opplyser at radiatoren fungerer som den skal.

! TG 1 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.

Tilstandsgraden 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.

Sikringsskap i gangen med automatsikringer og jordfeilbryter. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 10 kurser. Hovedbryter på 40 A.

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.
2018
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
Det er fremvist samsvarserklæring fra utførte el. installasjoner. Erklæringen er datert 14.12.2018 og gjelder arbeider utført i leiligheten. Se erklæringen for spesifikasjon. Arbeidene er utført av Akershus Elektro AS.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.

TO 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6. kg. pulverapparat merket ABC). Det er sprinkleranlegg i leiligheten.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

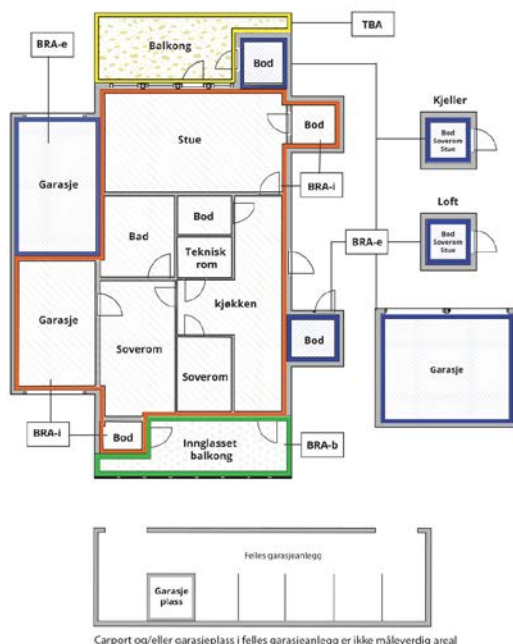
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bod
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	35			35	7
Kjeller		8		8	
SUM	35	8			7
SUM BRA	43				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Bad, stue, kjøkken, soverom, entré		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 2,49 m. i stuen.

Balkong (TBA) på ca. 7,4 m², avrundet til 7 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 8,3 m², avrundet til 8 m². Bodene er merket med 32.H0306.

Boder 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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Nytt bygg i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.2.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Nancy Ma	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	137	0	105	1794 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Hans Nordahls gate 32

Hjemmelshaver

Ma Nancy

Kommentar

Det er ikke kjent om seksjonen/andelen har fellesgjeld.

Eierandel

35 / 8872

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Grefsen stasjonsby rett ved Storo i Oslo. Kort vei til forretninger og servicetilbud. Gangavstand til Storosenteret og Sandakersenteret. Godt utbygget kollektivdekning i området med trikk, T- bane, tog og buss. I nærheten finnes Akerselva, Torshovparken og Muselunden. Trikken bruker ca. 15 minutter ned til Jernbanetorget.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til forretning/bolig. Reguleringsplan S-4360.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører	11.02.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.02.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2025	
2	26.02.2025	
3	15.08.2025	Endret merking av bod.

For gyldighet på rapporten se forside

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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 seks 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampspærren 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.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygghverks 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 fukttinnhold 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 omsluttete 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/OH5623>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grünerløkka	
Oppdragsnr.	
1008250220	

Selger 1 navn
Nancy Ma

Gateadresse	
Hans Nordahls gate 32	

Poststed	Postnr
OSLO	0481

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1008250220

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1008250220

Tilleggs kommentar

Pusset opp, maling takskinner hotelgardiner elektrisk screening markiser plissegardin- spyleslange kjøkken og bad utført Østfold bad,Dimmer i alle rom, ny lås og ny taklampe bad.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Nancy Ma	9effa2a260af7a02139da6 e753efd4de5bba98a1	30.08.2025 10:10:37 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1008250220

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

Nabolagsprofil

Hans Nordahls gate 32 - Nabolaget Åsen - vurdert av 149 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	4 min 0.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	7 min 0.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

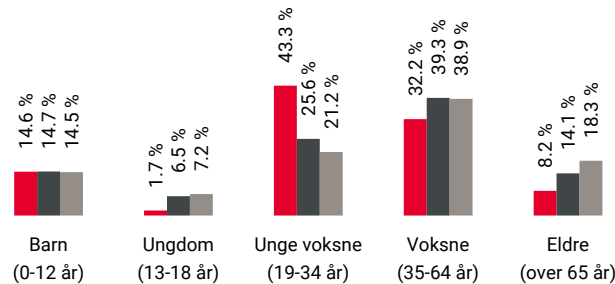
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	3 876	2 161
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	2 min 0.2 km
Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	6 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Storo Søndagsåpent	5 min 0.4 km
Rema 1000 Torshovdalen	5 min



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 2025

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



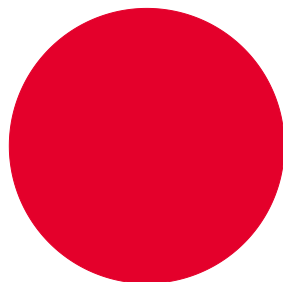
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Muselunden	8 min	🚶
Ballspill, fotball	0.5 km	
⚽ Haarklous plass	9 min	🚶
Fotball m.m	0.7 km	
🏊 Fitness24Seven Storo	8 min	🚶
🏊 Sandaker Treningssenter	8 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

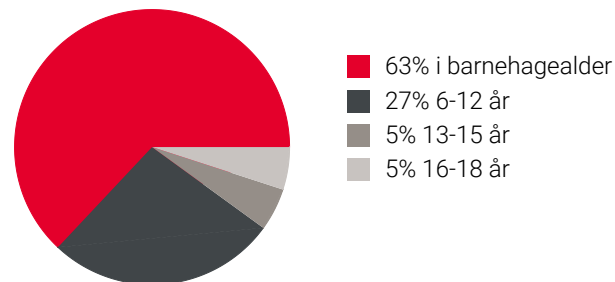
Sitat fra en lokalkjent

“

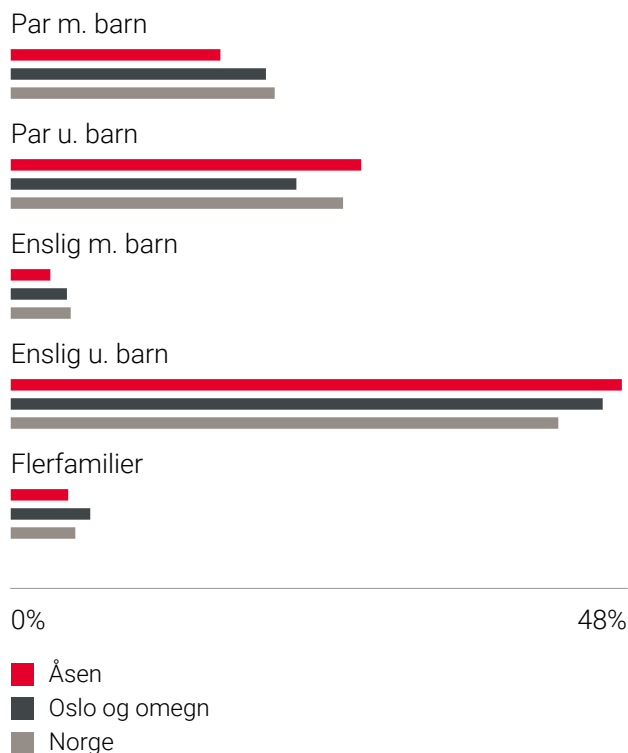
Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	12 min	🚶
🏪 Vitusapotek Sinsen	6 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

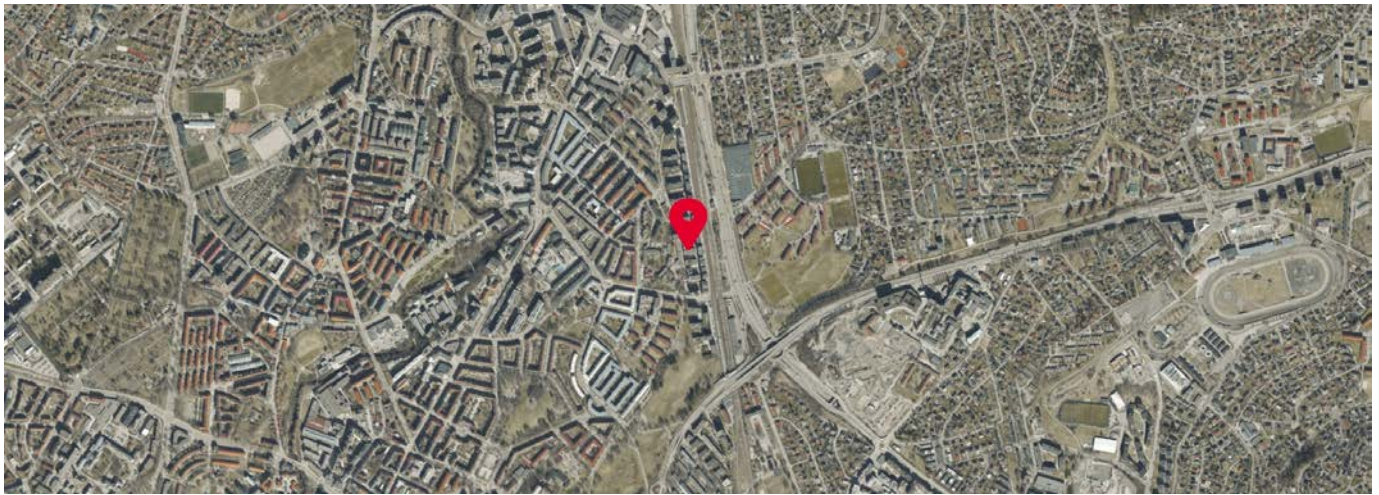


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 2025

V E D T E K T E R

for

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

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

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 8.11.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- bod,
- private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahls gate 32-38 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområdet som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier.

Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i eget utomhussameie A6. Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold

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

1-5 Grefsen Stasjon Velforening

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmer
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-1 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i Utomhussameiet og Velforeningen

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon

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

Følgende kostnader fordeles etter forbruk

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Mislighold

7-1 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

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 seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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

Ordensreglement for Hans Nordahls gate 32-38 Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 30.05.2023

Formål og omfang

Det vises til sameiets vedtekter.

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

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

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

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

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

Hverdager 07.00 - 19.00

Lørdager 10.00 - 18.00

Banking, boring, saging hamring ol. må ikke foregå på søn- og helligdager

Balkong/terrasser

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

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

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

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak på egen balkong/terrasse eller på bygningens konstruksjon for øvrig.

Eventuelle ønskede tiltak utvendig må søkes og avtales skriftlig med styret og evt. bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestilt.

Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fritt for private gjenstander av hensyn til renhold og brannsikkerhet.

Det er tillatt med dørmatter. Evt utsmykning av vegger, må avtales med styret.

Hoveddørene skal aldri forlates før de er gått i lås. Det påligger enhver å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger.

Alle plikter å påse at porttelefon og postkasser er utstyrt med riktig navn. Oppdateringer meddeles styret. Postkassene skal utvise likhet.

Ved anrop fra porttelefon, skal man bare åpne for de man har til hensikt å slippe inn i egen bolig.

Nøkler som mistes skal straks meddeles styret.

Boder og bodområdet

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

Brannvern

Iht. forskrift om brannforebyggende tiltak, skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lov og forskrifter om forebygging av brann.

Heisen kan ikke brukes dersom brannalarmen går.

Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må det straks meldes til styret.

Ved salg av boligen, skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Avfallshåndtering

Søppelbrønnene er bare beregnet på husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det samme gjelder for glass, metall og evt. farlige gjenstander/stoffer.

Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det tiltrekker seg skadedyr og bidrar til forsøpling.

Større gjenstander/ting, byggeavfall og el-avfall må kjøres direkte til Oslo kommunes miljøstasjoner.

Det er den enkelte beboers ansvar å holde områdene rundt søppelbrønnene ryddige.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Følgende bestemmelser gjelder:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelser som gjelder i denne forbindelse.

Hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.

Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, eksempelvis, allergi og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis det ikke oppnås minnelig ordning med klageren. I tilsvarende tilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Endring av husordensreglene

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

13. mai 2025

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

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

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

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

Kontaktinformasjon

Solibo

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

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

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

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

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

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

Forsikring

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

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

Regnskapsførsel og revisjon

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

RESULTAT

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

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

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

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

STYRETS ARBEID

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL REGNSKAP KONTRA BUDSJETT I 2024

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

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

BUDSJETT FOR 2025

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

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

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

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Orgnr: 922 832 994

Disponible midler

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Resultatregnskap 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Balanse 2024

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.



Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER**2024**

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

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen inntekt (gebyrer)	115
Sum annen driftsrelatert inntekt	115

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 7 - REVISJON

Revisjonshonorar - rest for revisjon 2023.

NOTE 8 - AVSKRIVNINGER

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

NOTE 9 - ENERGI/FYRING

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



Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

NOTE 10 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 11 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	86 281
Sum vaktmestertjenester	86 281

Vaktmestertjenester - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

NOTE 12 - RENHOLD

Renhold	141 928
Sum renhold	141 928

Renhold - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 14 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	142 586
Annen renteinntekt	607
Sum finansinntekter	143 193

NOTE 15 - KUNDEFORDRINGER

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

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett.



Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

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

Andre forskuddsbetalte kostnader

Forsikring	87 791
Forretningsførsel	46 507
Brannalarm	4 620
Sum andre forskuddsbetalte kostnader	138 917

NOTE 17 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning Ecoguard kostnader	894 661
Sum annen kortsiktig gjeld	894 661

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdierBDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHL'S GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHL'S GATE 32-38 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende 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 mistligheter 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 avvirket.

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 mistligheter 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 mistligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Perneo DokumentId: 64MDS-EIDAC-EEQC-W2YH8M-6CSOJ-WUR3

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.
- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

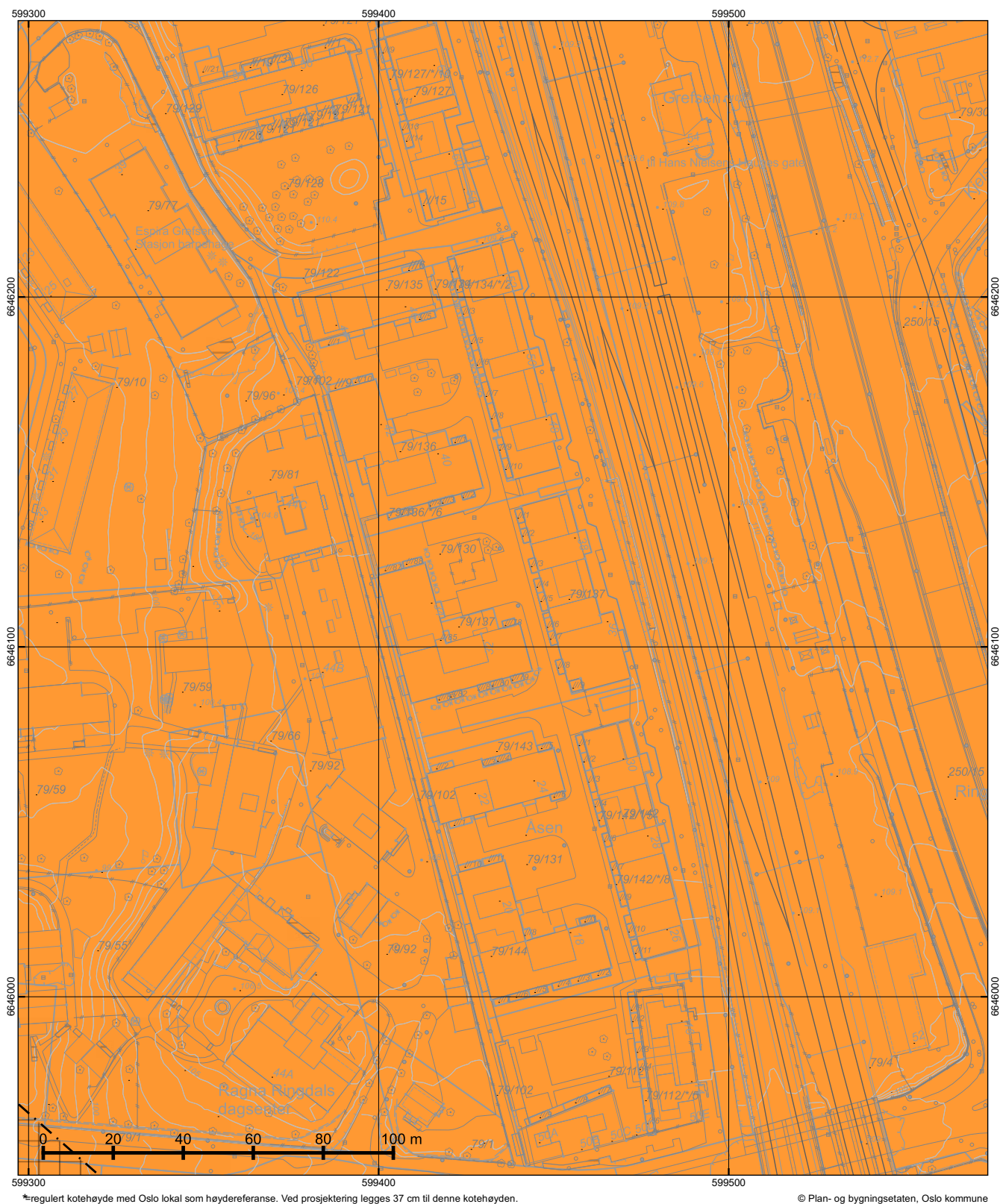
Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon	
Eiers navn	_____
Signatur	_____
*Medeiers navn	_____
Seksjon/Andel/Aksjenr.	**Leilighetsnr. _____
Epost	_____
Dato	Sted _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt	
Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:	
Fornavn	_____
Etternavn	_____
Epost	_____
Telefon.	_____
Møtedato	_____



 Oslo

Dato: 21.08.2025
Bruker:
Automatisert produksjon
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

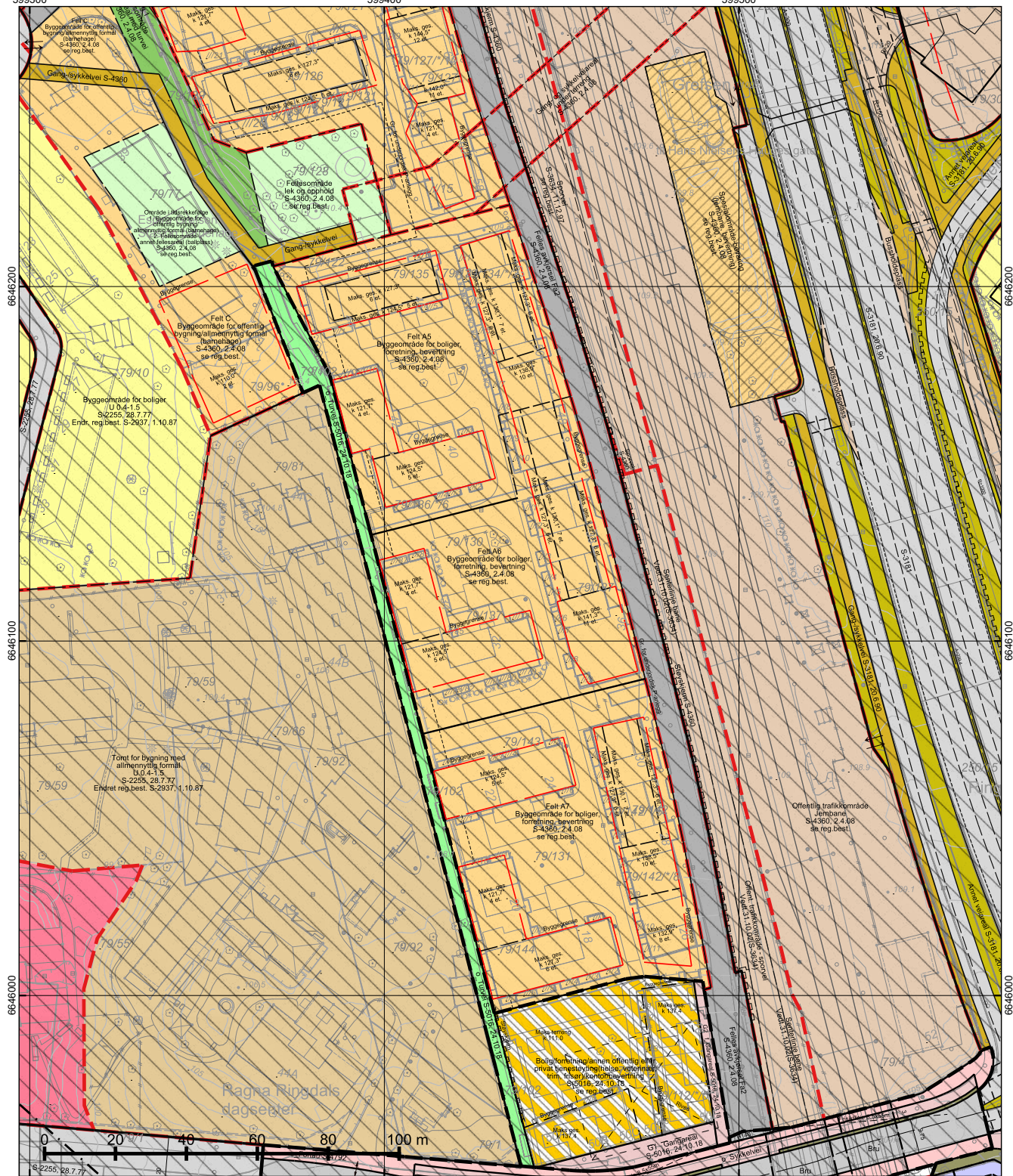
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146875/ 86517594	Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV
Adresse: Hans Nordahls gate 32	Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/137	

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: 21.08.2025
 Bruker:
 Automatisk produksjon
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 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 og 3
 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
 – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 146875/ 86517594

Adresse: Hans Nordahls gate 32

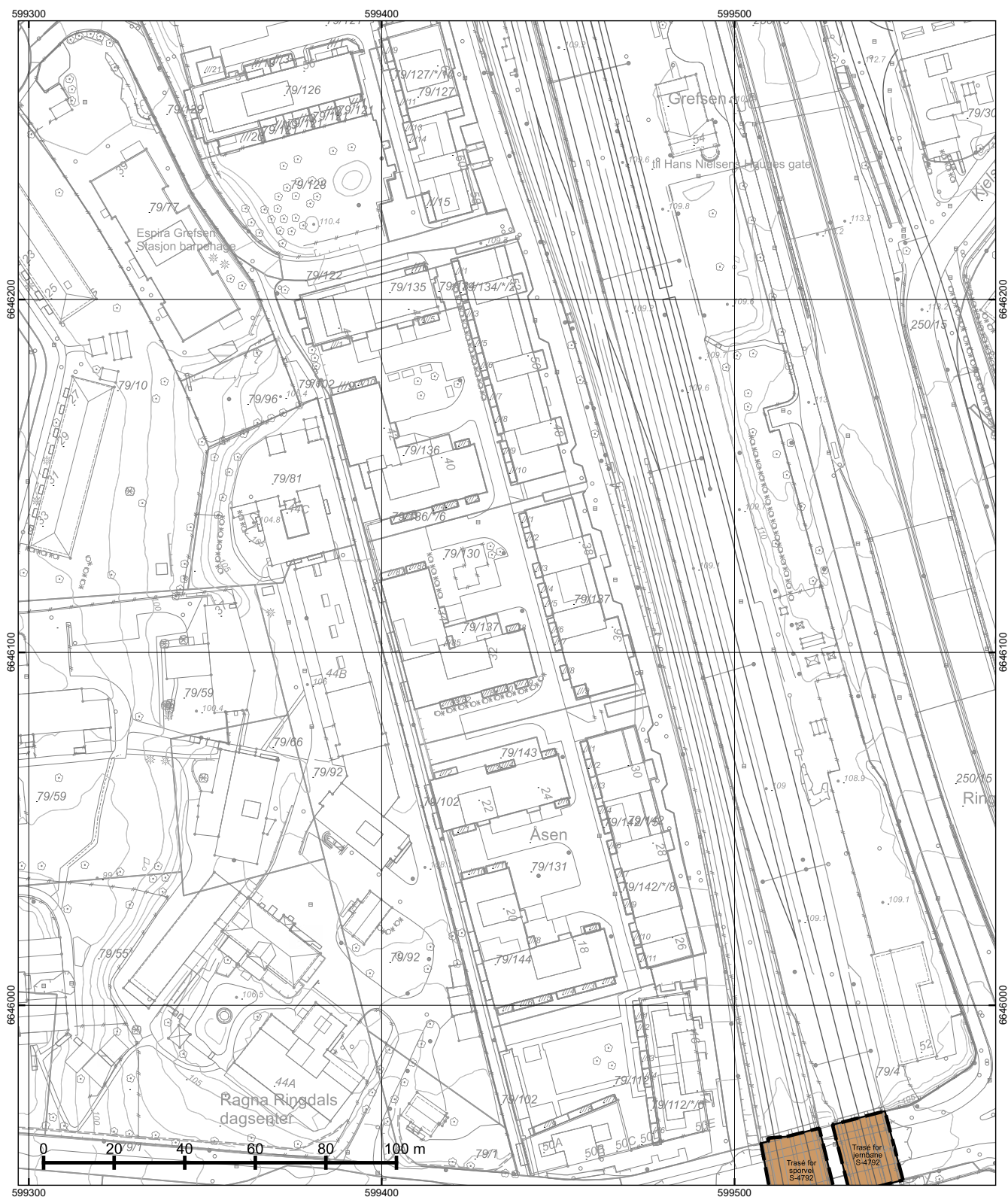
Gnr/Bnr: 79/137

Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV

Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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

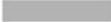
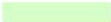
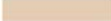
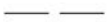


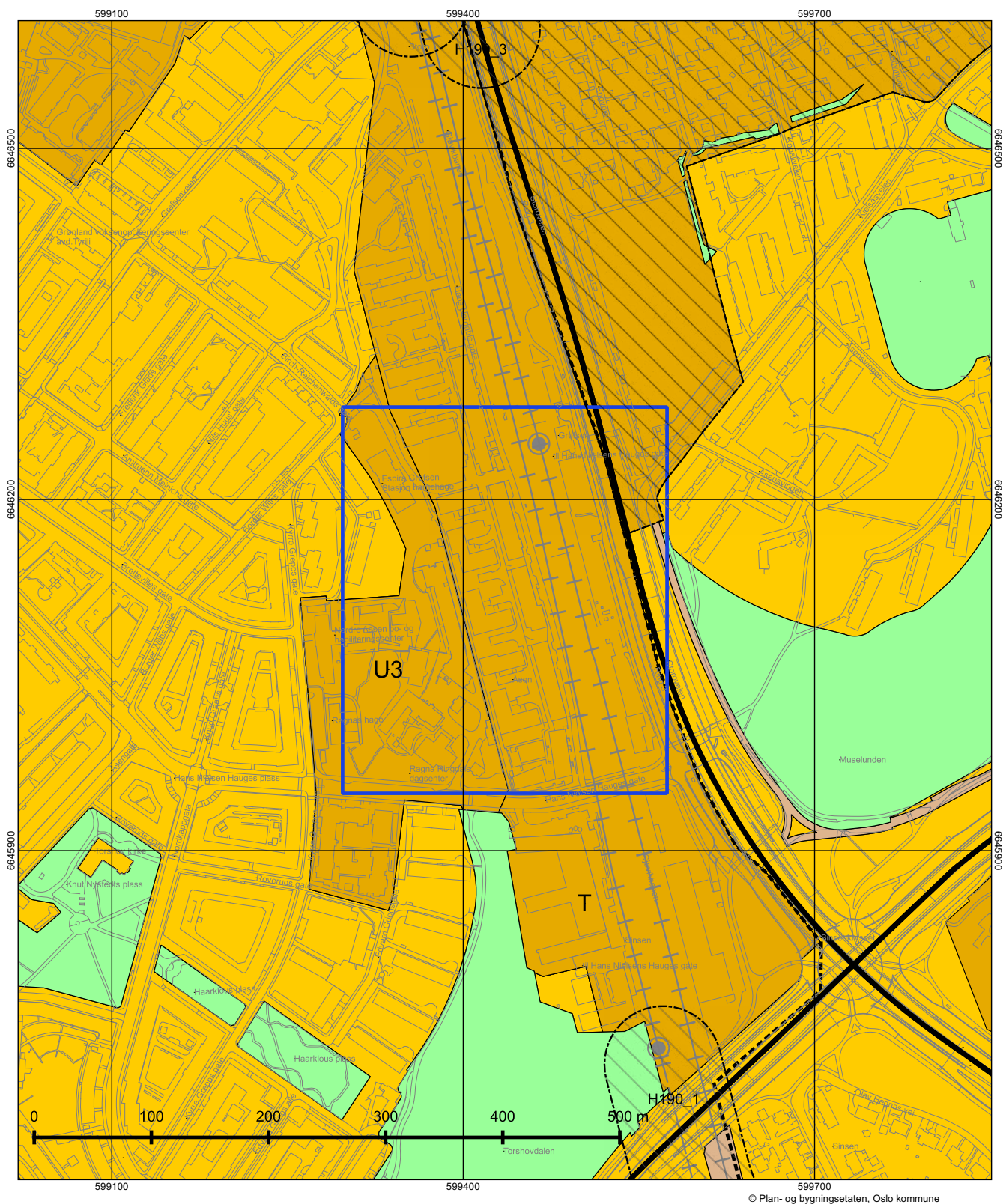
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 21.08.2025 BRUKER: Automatisk produksjon Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 146875/ 86517594 Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV Adresse: Hans Nordahls gate 32 Kommentar: Gnr/Bnr: 79/137	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden 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)

	70 - Felles avkjørsel		70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		76 - Felles underjordisk anlegg
	73 - Felles gangareal		311 - Annet veiareal
	77 - Annet fellesareal		313 - Skulder - bankett
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	144 - Forr./bolig		325 - Veigrunn i tunnel
	149 - Offentlig/allmennyttig		333 - Område avsatt til bane
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		913 - Formåavgrensning
	170 - Privat institusjon		930 - Reguleringslinje
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		932 - Regulert kant kjørebane
	311 - Annet veiareal		936 - Regulert fotgjengerovergang
	313 - Skulder/bankett		Formålgrense
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		Plangrense (gammel lov)
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate		Plangrense (ny lov)
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Grense for bebyggelse
	331 - Rutebilstasjon/terminal		Byggegrense
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk		Beregnet senterlinje veg
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		Regulert kjørefelt
	1150 - Forretninger		Bygningens avgrensning i beb. plan
	1541 - Vannforsyningsanlegg		Bygning som forutsettes revet
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål		Byggegrense
	2011 - Kjøreveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	2012 - Fortau		Regulert senterlinje
	2015 - Gang-/sykkelveg		Frisiktlinje
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		Regulert stoyskjerm
	2017 - Sykkelveg/-felt		Bru
	2019 - Annen vegggrunn - grøntareal		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	2021 - Trasé for jernbane		Inn-/utkjøring
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane		Avkjørsel
	3031 - Turveg		
	664 - Spesialområde bevaring blandet		
	RbBevaringGrense		
	RpBestemmelseOmråde		
	RpBestemmelseGrense		
	RpBåndleggingSone		
	RpBåndleggingGrense		
	RpSikringSone		
	RpSikringGrense		



Oslo

Dato: 21.08.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 146875/86517594

Deres ref.: 44474/ SCBE@MSAKTV

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

----- Farled	 Bebyggelse og anlegg, eksisterende
 Fjernveg (tunnel)	 Bebyggelse og anlegg, fremtidig
 Fjernveg	 Bane, eksisterende
 Markagrense	 Havn, eksisterende
----- Plangrense	 Havn, fremtidig
 Sporveg (tunnel), fremtig	 Kollektivknutepunkt, fremtidig
 Sporveg (tunnel), eksisterende	 Grønnstruktur, eksisterende
 Sporveg, eksisterende	 Grønnstruktur, fremtidig
 Sporveg, fremtidig	 Forsvaret
 Jernbane (tunnel), fremtidig	 LNF-areal, eksisterende
 Jernbane (tunnel), eksisterende	 LNF-areal, fremtidig
 Jernbane, eksisterende	 Spredt boligbebyggelse, eksisterende
 Turvei	 Spredt boligbebyggelse, fremtidig
 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
 T-banestasjon (ikke juridisk)	 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
 Jernbanestasjon (ikke juridisk)	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
 Banetrase (ikke juridisk)	 Farled
 Fjordtrikk (ikke juridisk)	 Småbåthavn, eksisterende
 Samferdsel (ikke juridisk)	 Småbåthavn, fremtidig
 Eksisterende kollektivknutepunkt	 Naturområde
 Fremtidig kollektivknutepunkt	 Friluftsområde
 Spredt boligbebyggelse	 Ytre by (utviklingsområder)
 Bestemmelsesgrense	 Indre by (utviklingsområder)
 Aktivitetssone marka	 H570 - Bevaring kulturmiljø
	 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
	 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
	 H810_2 - Krav om felles planlegging
	 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
	 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
	 H110 - Nedlagsfelt drikkevann
	 H190 - Andre sikringssoner
	 H310_1 - Kvikkleire
	 H310_2 - Steinsprang
	 H320_1 - Stormflo
	 H320_2 - Elveflom
	 H390 - Deponi

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHL'S GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 13. mai 2025 kl 1800

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Dag Mørk valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere var representert

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

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

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

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

3. Godtgjørelse til styret

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

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

Styrets leder ble valgt særskilt

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

Oslo 13.5.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Dag Mørk



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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hans Nordahls gate 32
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Scott Fredrik Bergman

Oppdragsnummer:

Telefon: 980 03 338
E-post: scott.bergman@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre