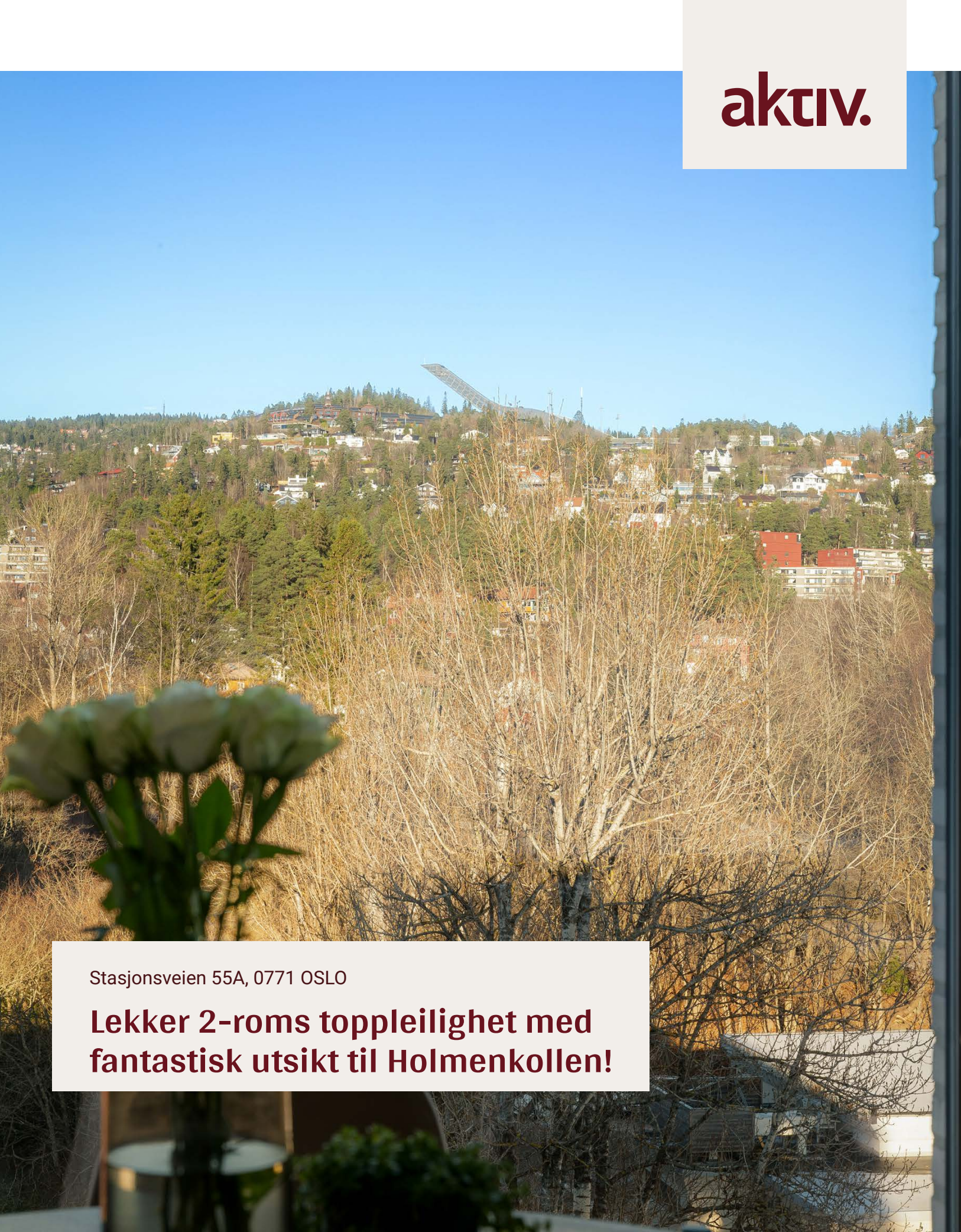




aktiv.

Stasjonsveien 55A, 0771 OSLO

**Lækker 2-roms toppleilighet med
fantastisk utsikt til Holmenkollen!**



Partner / Eiendomsmegler

Monica Frøseth

Mobil 480 35 999
E-post monica.froseth@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 200 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 661,-
Omkostn.: Kr 156 640 ,-
Total ink omk.: Kr 6 367 301,-
Felleskostn.: Kr 4 028,-
Selger: Liv Ellen Hildén
Albert Andreas Bjørnsund

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 3245.3 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 32, bnr. 626
Gnr. 32, bnr. 626
Snr. 24
Oppdragsnr.: 1002250365

Velkommen til Stasjonsveien 55A

Drømmer du om det enkle liv? Parkere bilen i garasjen og ta heisen opp til en lys og lettstelt leilighet? Da bør du ta turen innom denne visningen!

Store vindusflater på rekke og rad rammer den flotte utsikten inn og gjør at leiligheten bader i naturlig lys året rundt. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen sammen med den solrike hjørnebalkongen skaper en stor sosial sone. Leiligheten kan ellers by på et romslig soverom med walk-in closet og et lekkert badерom.

- Flott utsikt mot Holmenkollen
- Store gulv til tak vinduer
- HTH-kjøkken m/ intgr. hvitevarer
- Balansert ventilasjon og vannbåren varme
- Oppvarming, varmtvann og internett inkl.
- P-plass med el-bil lader i garasjeanlegg
- Få min. gange til Rema 1000, T-bane og buss
- Gangavstand til Røa sentrum



Innhold

Velkommen2

Om eiendommen32

Tilstandsrapport43

Egenerklæring59

Nabolagsprofil.....64

Forbrukerinformasjon94

Budskjema95



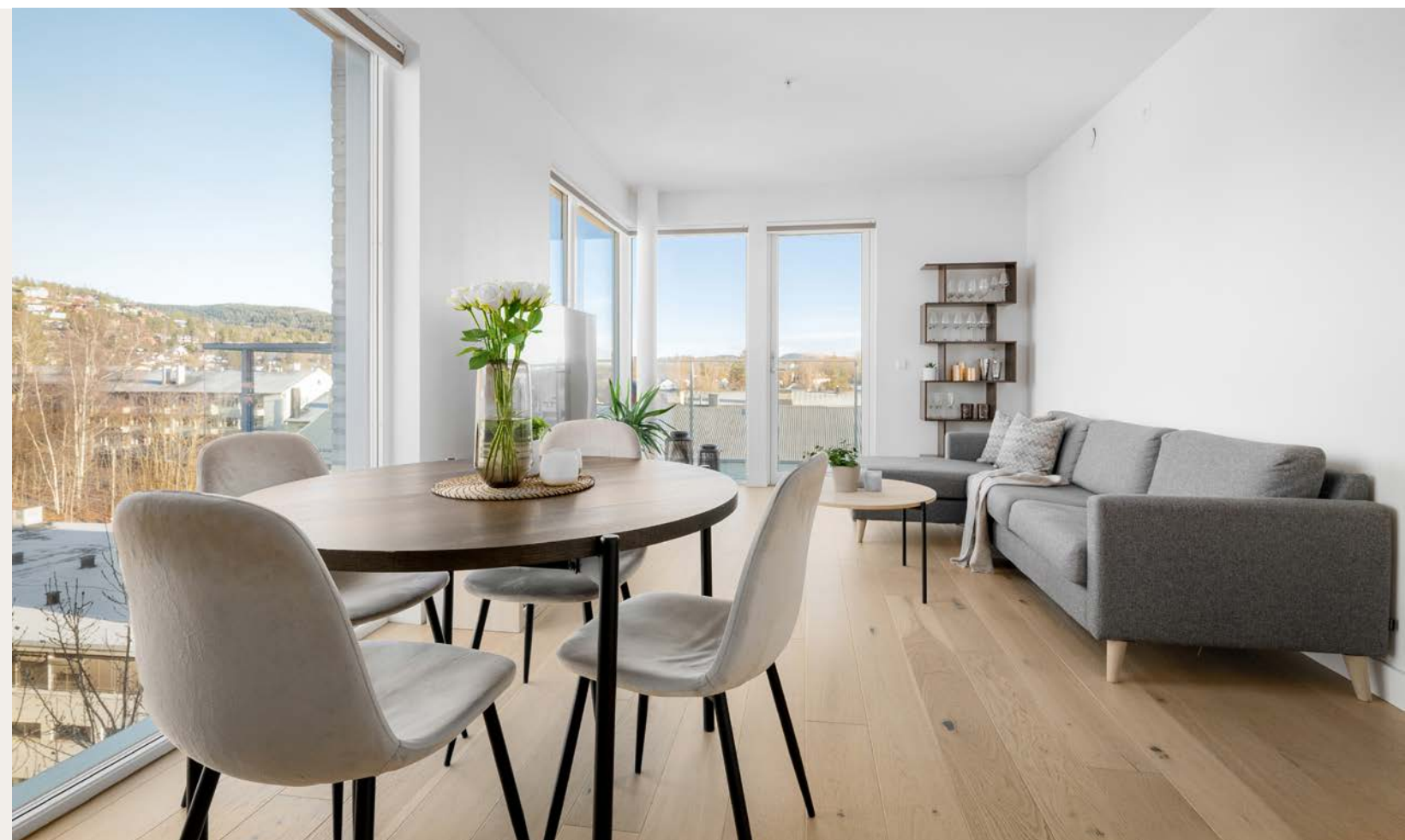
Leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på toppen/hjørnet i 6.etasje med en fantastisk utsikt og



Den fine utsikten forandrer seg i takt med årstiden.

Høy standard, god takhøyde og en tidløs fargepalett i alle rom er beskrivende for leiligheten.

Store gulv til tak vinduer med solskjerming og rikelig med naturlig lysinnslipp fra flere himmelretninger. Fra sofaen kan man se den fine solnedgangen.





Planløsningen er åpen og sosial.
Sofagruppen finner sin naturlige
plassering i enden av rommet.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong på 11,2 kvm med god plass til sittegruppe, grill og uteplanter. Dette blir en deilig forlengelse av leiligheten på sommerstid!

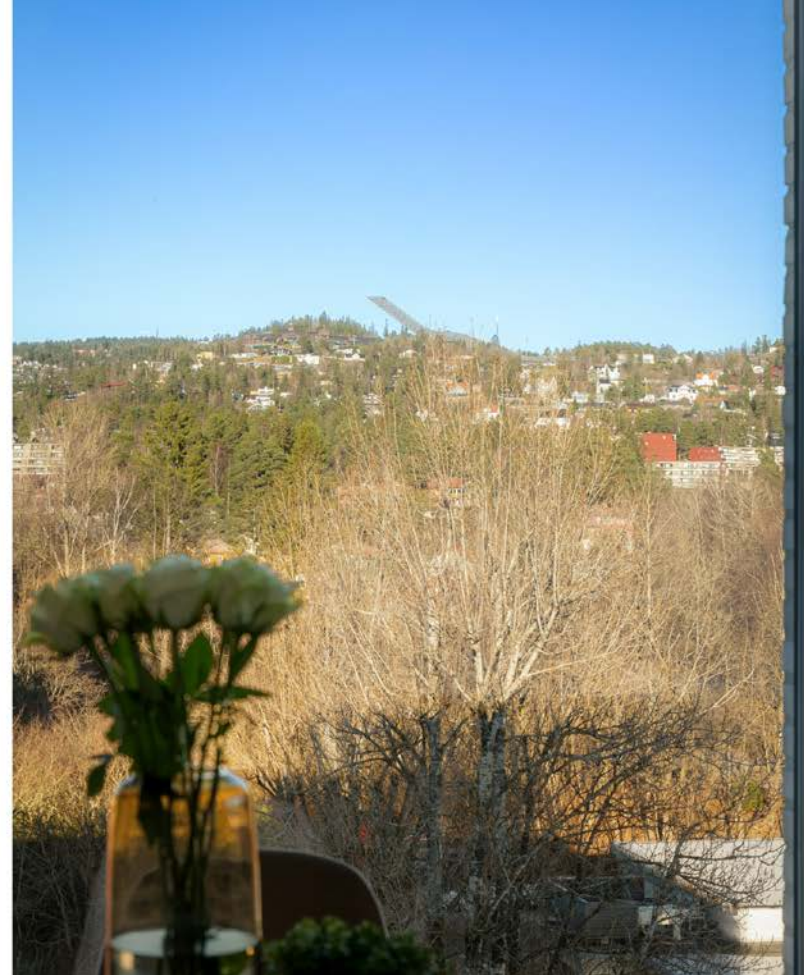
Den pene 1-stavs eikeparketten tilfører en behagelig lunhet til de ellers lyse, nøytrale overflatene. Det er balansert ventilasjon og vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom (utenom walk-in/omklingsrom).

Oppvarming, varmtvann og internett er inkludert i felleskostnadene.





Velustyrt og moderne HTH-kjøkken
med integrerte hvitevarer.



Lett å se for seg hyggelige frokoster og middager i selskap med denne utsikten!

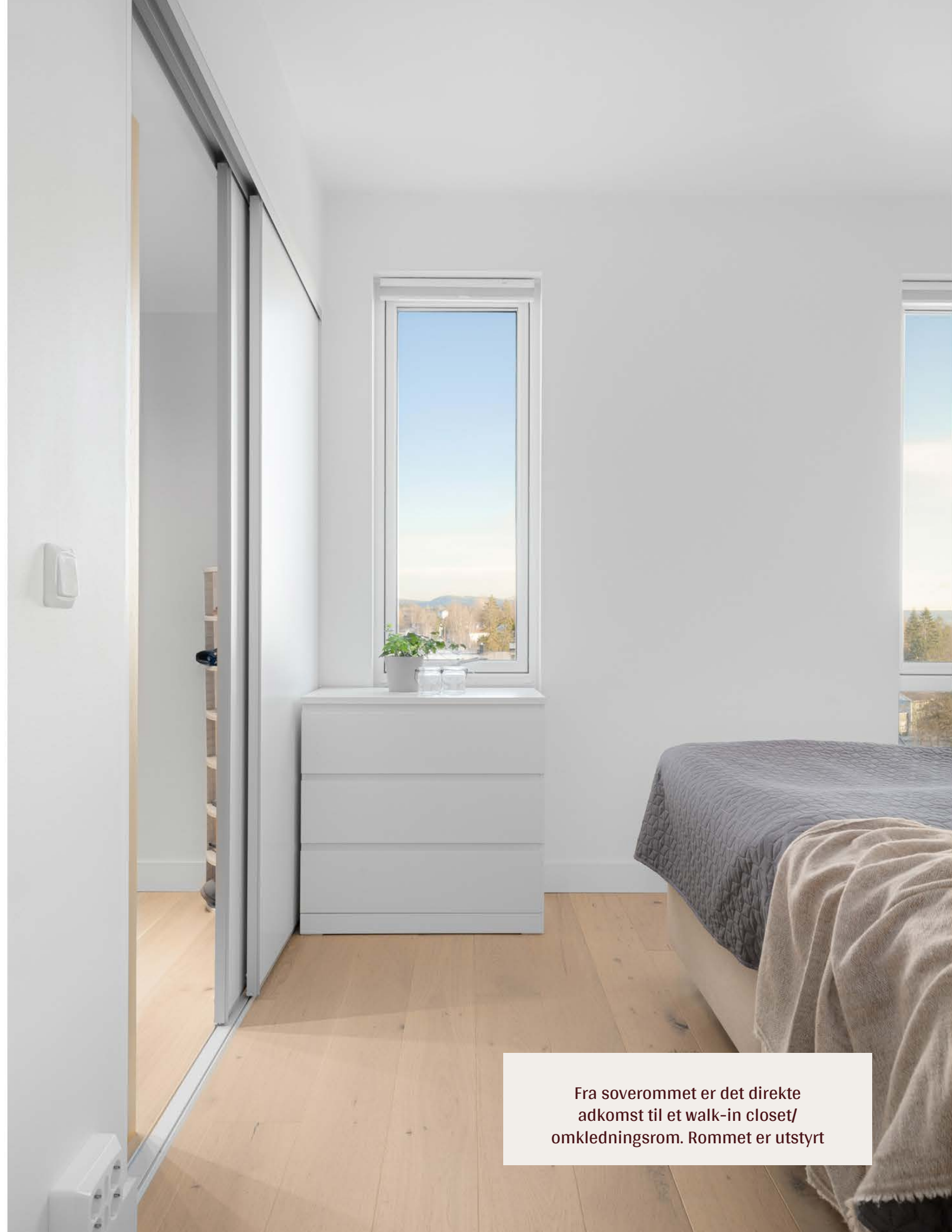




Leilighetens soverom har en svært sjenerøs størrelse og ligger behagelig tilbaketrukket fra den sosiale sonen.

Rikelig med lys slipper inn og du har også fin utsikt over det hyggelige nabolaget fra dette rommet.





Fra soverommet er det direkte
adkomst til et walk-in closet/
omklingsrom. Rommet er utstyrt



Det lekre baderommet vil du nok sette på pris på i hverdagen. Tidløse flisvalg og en stilren innredning. Varme i

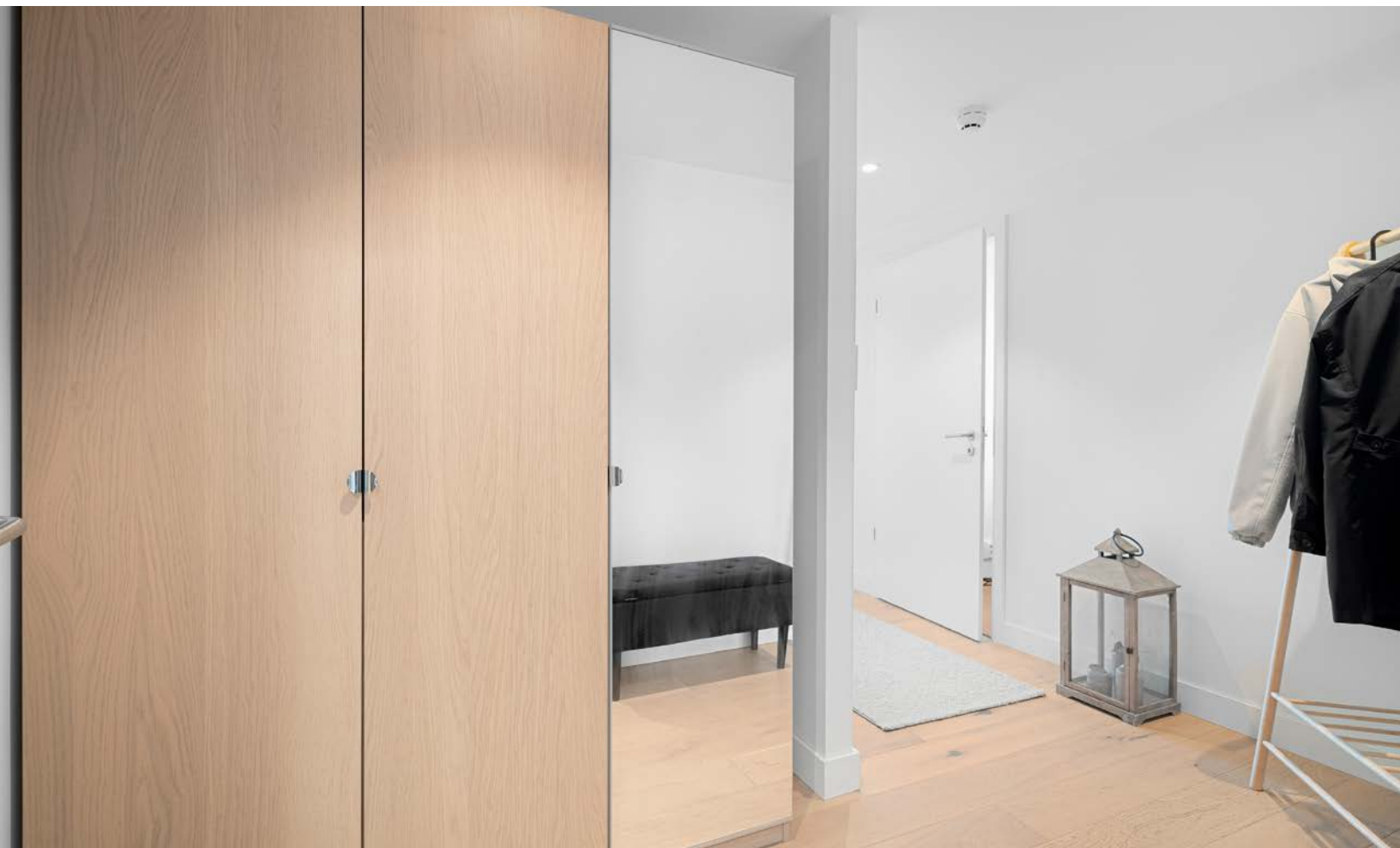


Plass til både vaskemaskin og tørketrommel.



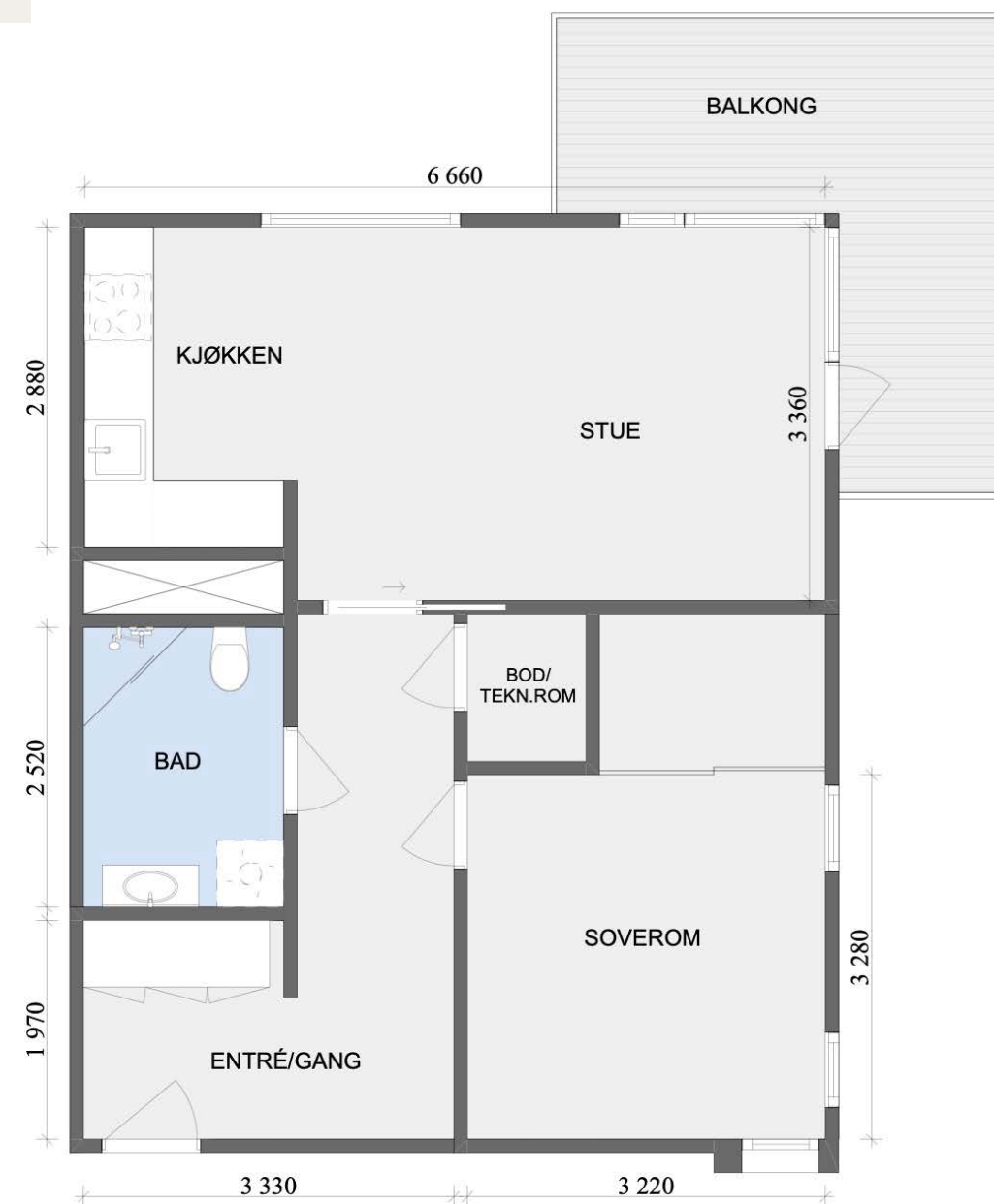
Elektronisk dørlås. Det er nøkkelfri/chip til byggets inngang og fellesområde.

I inngangspartiet er det en stor garderobeløsning praktisk plassert i en nisje. Det er også plass til ytterligere oppbevaringsmøbler.



Plantegning

6. etasje



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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

Den moderne boligblokken er fra 2018.

Sameiet har pent opparbeidede fellesarealer med lekeplass, sittebenker og bordtennisbord. Felles smørebod med avtrekk og sykkelbod med vaskeanlegg og verksted. Felles boder til bl.a. barnevogner.





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje_br_

-2. etasje

BRA-e: 5 m² Bod.

6. etasje

BRA-i: 55 m² Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken

med spiseplass, stue med utgang balkong,

soverom.

TBA fordelt på etasje

6. etasje

11 m² Balkong.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3245.3 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for sameiet. Tomten er pent opparbeidet.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Holmen - barnevennlig,

grønt og sentralt!

Stasjonsveien 55A har en svært attraktiv

beliggenhet i et etablert og ettertraktet boligområde på Holmen i bydel Vestre Aker. Området er kjent for sitt barnevennlige miljø, rolige omgivelser og nærhet til store grøntområder. Her bor du tilbaketrukket og fredelig, samtidig som du har enkel og rask tilgang til både sentrum og marka. Flotte tur- og rekreasjonsområder som Mærradalen, Bogstad og Marka ligger like i nærheten og byr på helårs friluftsmuligheter.

Svært gode kollektivforbindelser

Boligen har utmerkede kollektivtilbud med både

T-bane og buss i umiddelbar nærhet. Holmen og

Hovseter T-banestasjoner ligger kun ca. 3-4

minutters gange fra boligen og betjenes av linje 2

(Østerås-Ellingsrudåsen) med hyppige avganger,

spesielt i rushtiden. T-banen gir rask og effektiv

transport til sentrum og videre forbindelser,

inkludert tog og flytog fra Oslo S. I tillegg finnes flere

bussforbindelser fra nærliggende holdeplasser på

Hovseter og Arnebråtveien. Området er også godt

tilrettelagt for gående og syklende, med trygge

gang- og sykkelveier til skoler, butikker,

kollektivtransport og grøntområder.

Nærhet til servicetilbud og shopping

Nærmeste dagligvarebutikk, Rema 1000, ligger kun

ca. 2 minutters gange fra leiligheten. For et bredere

handelstilbud er det kort vei til både Røa senter, Røa

torg og CC Vest, som byr på et variert utvalg av

butikker, kaféer, treningssentre, apotek og øvrige

servicetilbud.

Rike fritids- og aktivitetstilbud

Området byr på svært gode muligheter for både

friluftsliv og organisert aktivitet. Bogstad og Marka

ligger i umiddelbar nærhet med flotte turstier,

sykkelruter og preparerte skiløyper vinterstid.

Bogstad gård tilbyr kafé, kulturarrangementer og gårdsopplevelser, mens Bogstadvannet gir muligheter for bading om sommeren og ski og skøyter om vinteren. Oslo Golfklubb ved Bogstad regnes som en av landets mest attraktive golfbaner, med kunstisbane vinterstid.

I tillegg finnes et bredt tilbud av idrettsanlegg i nærområdet, blant annet på Røa og Ullern, Gressbanen (Ready), Holmenkollen Tennisklubb, Njård, Røa Bad/SATS samt Holmenkollen riksanlegg. Tryvann skisenter og klatrepark ligger også innen kort avstand.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i

området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein. flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i

mur, skjeve gulv eller lignende?

Kan se noe på stue. Det er et nytt bygg fra 2018.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Montert ved p-plass kjeller og egen kurs.

Tilleggs kommentar

Dette er salg av leilighet i et nybygg av 2018.

Innhold

Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass,

stue med utgang balkong, soverom. Utover

leilighetens interne areal disponerer leiligheten en

bod i U2 på ca 5,4 kvm, merket 24.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig

og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er

vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger

informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Elektrisk

TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget.

Våtrom:

- Sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Overflater: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved noe motfall til gulvsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone i front av servantskap og

vaskemaskinen, sprekkdannelse i to veggfliser i dusjsone og rissdannelse i en gulvflis.

Øvrig: Innerdører
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dører til bad, bod og soverom er trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme da dørbled kommer i berøring med dørramme.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre
Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

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

Parkering
Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i U1, plass nr. 3. Biloppstillingsplassen har separat ladepunkt for el-bil montert på vegg i bakkant av plassen.

Ved eierskifte påløper det administrasjonsgebyr til forretningsfører, samt månedlige felleskostnader og strøm til lader.

Forsikringsselskap
Tryg Forsikring

Polisenummer
6655028

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

Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i bad og bod, med 3 veggmonterte styringsbrytere for temperatur justering.

Energikarakter
C

Energifarge
Røde

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 6 200 000,-

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Info eiendomsskatt
Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primær
Kr 1 532 774

Formuesverdi primær år
2024

Formuesverdi sekundær
Kr 6 131 095

Formuesverdi sekundær år
2024

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
54/4062

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene er på kr. 4 028- pr. måned og er fordelt slik:

- Garasje kr. 300,-
- Avsetning til vedlikehold kr 112,36,-
- Felleskostnader kr 2 395,93,-
- Oppvarming kr 786,50,-
- TV/bredbånd kr 434,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker

leilighetens andel av sameiets driftskostnader. Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd
Kr 4 028,-

Andel Fellesgjeld
Kr 10 661

Andel fellesgjeld år
2025

Fellesgjeld pr. dato
10.11.2025

Andel fellesformue
Kr 17 347

Andel fellesformue dato
31.12.2024

Sameiet

Sameienavn
Sameiet Holmenhagen

Organisasjonsnummer
921038763

Om sameiet
Sameiet består av 53 seksjoner.

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

Miglana Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
De viktigste sakene har vært:
- Rens av innvendige luftkanaler og gjennomsyn av aggregatene i hver enkelt leilighet.
- Vask av fasade, balkongrekkverk utvendig og vinduer
- Årlig garasjevask
- Gjennomgang av HMS-plan for Sameiet
- Avslutning av forholdet til Consto og eiendomsselskapet etter utløpet av 5-års garantiperiode.

Fukt i garasje
Styret har gjennom dialog med eiendomsselskapet og Consto forhandlet frem en avtale der Sameiet tilgodesees med 150.000kr til dekning av utestående fuktskader, spesielt i garasjen. Styret vil arbeide videre med å finne varige løsninger på fuktproblemene. Utfordringene med overflatevann i garasjen i vintersesongen fortsetter ettersom det ikke er lov å etablere avløp i garasjen. Styret oppfordrer alle som benytter garasjen til å bidra med å bruke støvsugeren for å fjerne overflatevann ved behov.

Lånebetingelser fellesgjeld
Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207720232
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,45%
Restsaldo 791 088,00
Innfrielsesdato: 30.07.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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.

Styregodkjennelse
Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler
Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Fra §6 i husordensreglene:
6.1. Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt.
6.2. Husdyrhold er tillat så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyreeieren anmodes å vise hensyn og dyr skal alltid føres i bånd i felles- og utearealet. Lufting skal foregå utenfor sameiets område.
6.3. Det er tillat å holde inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboerne som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret.
6.4. Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
6.5. Styret kan, etter saklig begrunnet skriftlig klage fra andre beboere, ved simpelt flertall, nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak, kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

Forretningsfører

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 32, bruksnummer 626, seksjonsnummer 24 i Oslo kommune.Gårdsnummer 32, bruksnummer 626, seksjonsnummer 53 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:

301/32/626/24:
06.06.1958 - Dokumentnr: 6226 - Best. om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

25.06.1964 - Dokumentnr: 8290 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:27 Bnr:1255
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1966 - Dokumentnr: 18941 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglementet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1967 - Dokumentnr: 1879 - Best. om vann/
kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

19.05.1967 - Dokumentnr: 6648 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.2013 - Dokumentnr: 1050764 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Esso Norge AS
Org.nr: 914 803 802
Bestemmelse om næringsvirksomhet
Gjelder inntil 32.12.2020
Bestemmelse om forlengelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/265634-1/200

03.12.2013 - Dokumentnr: 1050789 - Erklæring/
avtale
Rettighetshaver: Esso Norge AS
Org.nr: 914 803 802
Bestemmelse om vann
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse
Veket for: Pantedokument 2015/265634-1/200

11.07.2016 - Dokumentnr: 632815 - Bestemmelse
om veg
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Stasjonsveien godkjennes inntil videre i sin
nåværende bredde
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.2017 - Dokumentnr: 1076855 - Bestemmelse
om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Gjensidig rett
Bestemmelse om vedlikehold og reparasjon
Overført fra: Knr:0301 Gnr:32 Bnr:626
Gjelder denne registerenheten med flere

28.12.2017 - Dokumentnr: 1449232 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 54/4062

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest:
Ferdigattest - Stasjonsveien 55. Tiltaksart:
Oppføring. Datert 24.09.2018.

Byggetegninger:
Dagens planløsning er i henhold til godkjente
tegninger ved rammesøknad utført av ARCASA
Arkitekter, Plan 06, datert 30.11.2015.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
24.09.2018.

Vei, vann og avløp
Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse etter
reguleringsplan med reguleringsbestemmelser
S-4864, datert 09.12.15.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser
kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i
pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på
Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se
alle plan- og byggesaker i nærområdet: [https://
od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/](https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/)

Adgang til utleie
Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra
styret. Det følger av eierseksjonsloven § 24 at
korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90
døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke
for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie
inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90
døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes
til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et
flertall på minst to tredjedeler av de avgitte
stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler
dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere
informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette
sameiet om korttidsleie.

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,
gjørne 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 uriktige
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
6 200 000 (Prisantydning) -----
10 661 (Andel av fellesgjeld) -----
6 210 661 (Pris inkl. fellesgjeld) -----

Omkostninger
155 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt)) -----
156 640 (Omkostninger totalt)
168 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
171 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss) -----

6 367 301 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 379 201 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 382 001 (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.

Betalingsbetingelser
Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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 advokathjelp 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 2 000 Digitalt prospekt
- 5 500 Fotograf
- 5 000 Innhenting av off. info
- 19 900 Markedspakke Premium
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 4 500 Opplysninger fra forretningsfører ca.
- 1 910 Sikkerhetsstillelse
- 19 390 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Utleggsgebyr
- 2 800 Visninger pr stk - Privatvisninger er gratis.
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 79 995

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget

sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Ansvarlig megler bistår av

Monica Frøseth
Partner / Eiendomsmegler
monica.froseth@aktiv.no
Tlf: 480 35 999

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

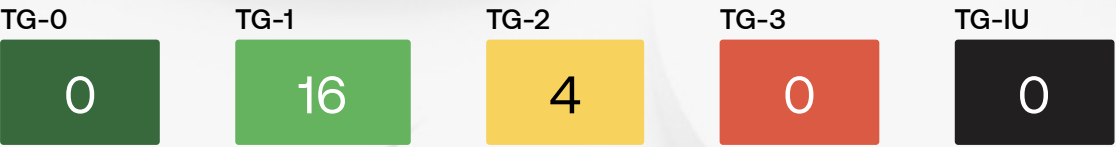
16.01.2026

Stasjonsveien 55A 0771 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2018
BRA: 55 m²
BRA (ny arealstandard): 60 m²
BRA-i (ny arealstandard): 55 m²

Samlet vurdering



GNR: 32 BNR: 626 SNR: 24

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Stasjonsveien 55A
0771 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.

Takstrappen

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37887>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

- Elektrisk
- Våtrom:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
14.11.2025	16.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Liv Ellen Hilden og Albert Andreas Bjørnsund	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja			
Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.			

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	Pål Rønning	Telefon:	99511869		
Firma:	Rønning Eiendomstaksering AS	Epost:	paal@taksthuset.no		
Adresse:	Heggelibakken 4, 0375 OSLO				

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse:	Stasjonsveien 55A, 0771 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	32	Bruksnr:	626	Festenr:
Seksjonsnr:	24	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2018					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsakelig fra byggeår.

Blokk i 6 etasjer pluss 2 underetasjer beliggende til offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Stasjonsveien.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i U1, plass nr. 3. Biloppstillingsplassen har separat ladepunkt for el-bil montert på vegg i bakkant av plassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,4 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongsøyle på en side) og dybde på ca 5,1 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
6. etasje	55	53	2	Entre/gang, bad/wc, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
Totalt m²	55	53	2		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
6. etasje	55	55	0	0	11
U2 etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	60	55	5	0	11

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i U2 på ca 5,4 m2, merket 24.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Nordøstvendt balkong på ca. 11,2 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv. Naturlig avrenning fra gulv. Behandlet metall rekkverkskonstruksjon med utfyllende glassflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Rekkverkshøyden er målt til ca 125 cm. Dagens forskriftskrav er på 120 cm over 10 m fra terreng. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2017.	
3-lags isolerglassvindu fra 2017 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB44), fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
En løs tetningslist i underkant av dørbled til balkong, det anbefales å utbedre forholdet. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra HTH kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er montert på vegg bak platetopp. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Komfyrvakt er etablert i ventilator over komfyr. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2018. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2018 med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i leiligheten.	
Avstand mellom induksjons platetopp og underkant ventilator er ca 47 cm som er under anbefalt høyde med tanke på brannsikkerhet.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente tegninger ved rammesøknad utført av ARCASA Arkitekter, Plan 06, datert 30.11.2015.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Stasjonsveien 55. Tiltaksart: Oppføring. Datert 24.09.2018.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal. Brannslukningsapparat fra januar 2018.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

6.7 Vannledninger

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.	
Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i entre/gang med hovedstoppekraner.	
Hovedstoppekraner for bad og kjøkken fungerer som tiltenkt.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-2
Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten.	
Sikringsskapet er plassert i innvendig bod med automatsikringer. Hovedsikringen på 40 ampere sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.	
LED downlight belysning i entre/gang og bad. Varmekabler i bad.	
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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	
TG-2 er satt med tanke på at det elektriske anlegget i leiligheten ikke er kontrollert og godkjent de siste 5 år og at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i bad og bod, med 3 veggmonterte styringsbrytere for temperatur justering. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre/gang med stoppekraner, adkomst via inspeksjonsluke. Overløpsrør fra fordelingsskap er ført ut av vegg i bad.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Filterskifte i separat ventilasjons aggregat i innvendig bod gjennomføres årlig og sist i mai 2025.	
Når var siste service på anlegget?	Ukjent for eier.
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad, åpent kjøkken og bod. Styringsbryter er montert på vegg i entre/gang. Separat ventilasjons aggregat er montert i himling i innvendig bod. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventiler. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang.	

6.11 Våtrom

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2018 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,4 cm) dusjsone er ca 2,1 cm.	
Fall til gulvsluk utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, bortsett fra lokale områder av baderomsgulvet i front av servantskap og vaskemaskinen som har noe motfall til gulvsluk i dusjsone.	
Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 2,0 cm.	
Noe kalkutslag i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone, ukjent årsak.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved noe motfall til gulvsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone i front av servantskap og vaskemaskinen, sprekkdannelse i to veggfliser i dusjsone og rissdannelse i en gulvflis.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Rennesluk i dusjsone av kombinert rustfritt stål beslag som gulvsluk og slukrist samt plast vannlås.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med lyspunkt på hver side av speil over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte stedvis fuktutslag i vegger i dusjsone. Det antas at fuktutslaget kan skyldes fukt beliggende statisk i ro i lommer stedvis mellom flislim og fuktsperre som nødvendigvis ikke ansees som en skadelig fukt. Visuelle observasjoner på veggoverflaten i dusjsone eller forøvrig viste ingen symptomer på avvik som f.eks sprekk- og rissdannelser i fugemassen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderomskabinen.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig 1-stavs eikeparkett.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
parkettgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse	
Fliser i bad, malte plater i stue og bod, forøvrig malte plater/mur.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger er normalt godt ivaretatte. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Himlingsplater i kassetter i bod, malte plater i entre/gang og bad, forøvrig malte mur.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,65 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som skyvedør mellom entre/gang og stue.	

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at dører til bad, bod og soverom er trege å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme da dørblad kommer i berøring med dørramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner og videobilde. Skyvedørgarderobe i soverom. Frittstående garderoeskap i entre og i soverom bak skyvedører mot to vegger.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

Aktiv EM Grønland/Bjørvika

Oppdragsnr.

1002250365

Selger 1 navn

Selger 2 navn

Albert Andreas Bjørnsund

Liv Ellen Hildén

Gateadresse

Stasjonsveien 55A

Poststed

OSLO

Postnr

0771

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

2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

6

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

DNB

Polise/avtalennr.

21398711

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

Initialer selger: AAB, LEH

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

Beskrivelse

Kan se noe på stue. Det er et nytt bygg fra 2018

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Montert ved p-plass kjeller og egen kurs

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1002250365

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1002250365

Tilleggskommentar

Dette er salg av leilighet i et nybygg av 2018.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250365

Initialer selger: AAB, LEH

4

62

E-Signing validated

secured by



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Albert Andreas Bjørnsund	09b3f2974c648ece50e831ee2e8321fad0933d54	10.11.2025 14:16:42 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Liv Ellen Hildén	f7321bf4ea7fb757ed8c2e2bd662d9fc66fa5fda	10.11.2025 14:21:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250365

→ 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/developper>

63

Nabolagsprofil

Stasjonsveien 55A - Nabolaget Arnebråten/Holmen - vurdert av 115 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Holmen Linje 2	6 min 0.5 km
Arnebråtveien Linje 1N, 45	7 min 0.6 km
Gaustadalléen Linje 17, 18	7 min 3.5 km
Skøyen stasjon Totalt 9 ulike linjer	10 min 4.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 10.7 km

Skoler

Rudolf Steinerskolen i Oslo (1-10 kl.) 475 elever, 23 klasser	6 min 0.4 km
Huseby skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Holmen skole (1-7 kl.) 563 elever, 33 klasser	14 min 1.2 km
Voksen skole (1-7 kl.) 524 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Hovseter skole (8-10 kl.) 689 elever, 48 klasser	10 min 0.7 km
Persbråten videregående skole 650 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Ullern videregående skole 530 elever, 20 klasser	8 min 4.4 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

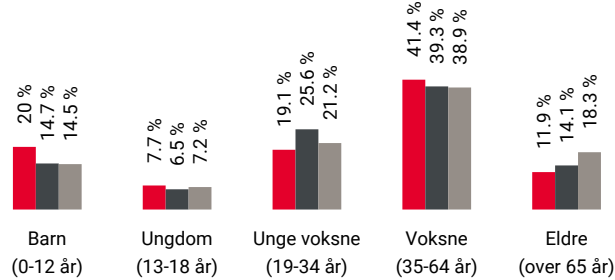


Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100



Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Arnebråten/Holmen	2 057	921
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Snippen FUS barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 0.4 km
Frantsebråten barnehage (1-5 år) 90 barn	7 min 0.6 km
Arnebråtveien barnehage (1-5 år) 67 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Stasjonsveien	2 min
Rema 1000 Hovseter	11 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

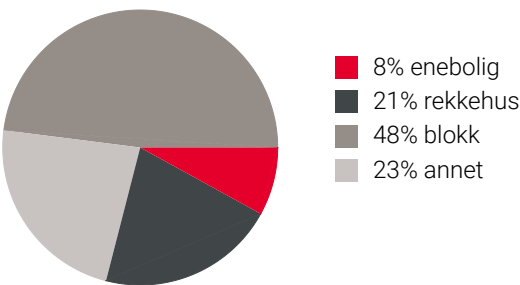


Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Fellesarealet Holmen Ballspill	4 min 0.3 km
Hovseter skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 0.7 km
Hovseter Velvære	11 min
SATS Njårdhallen	15 min

Boligmasse



«Positivt, vennlig og fredelig»

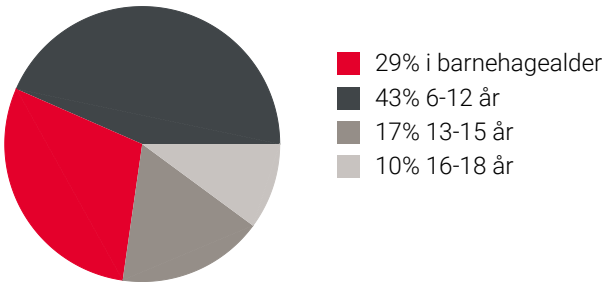
Sitat fra en lokalkjent



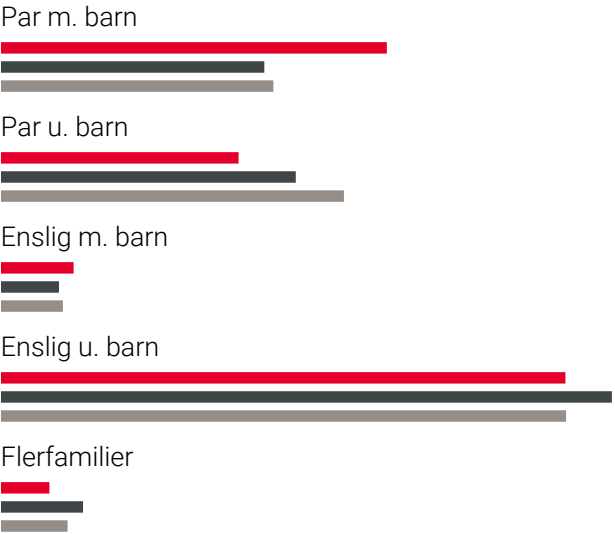
Varer/Tjenester

Røa Senter	20 min
Vitusapotek Røa	20 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

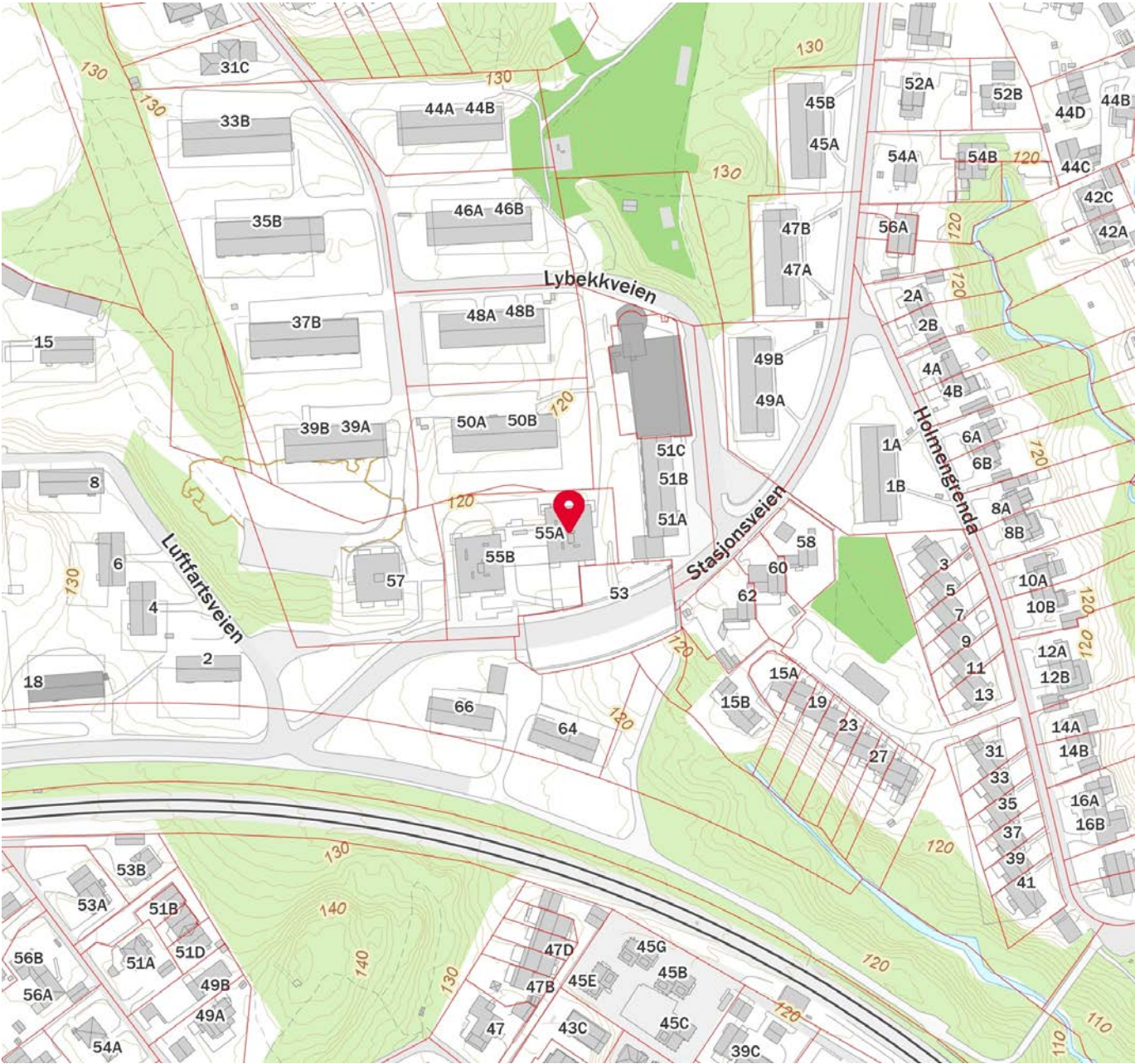
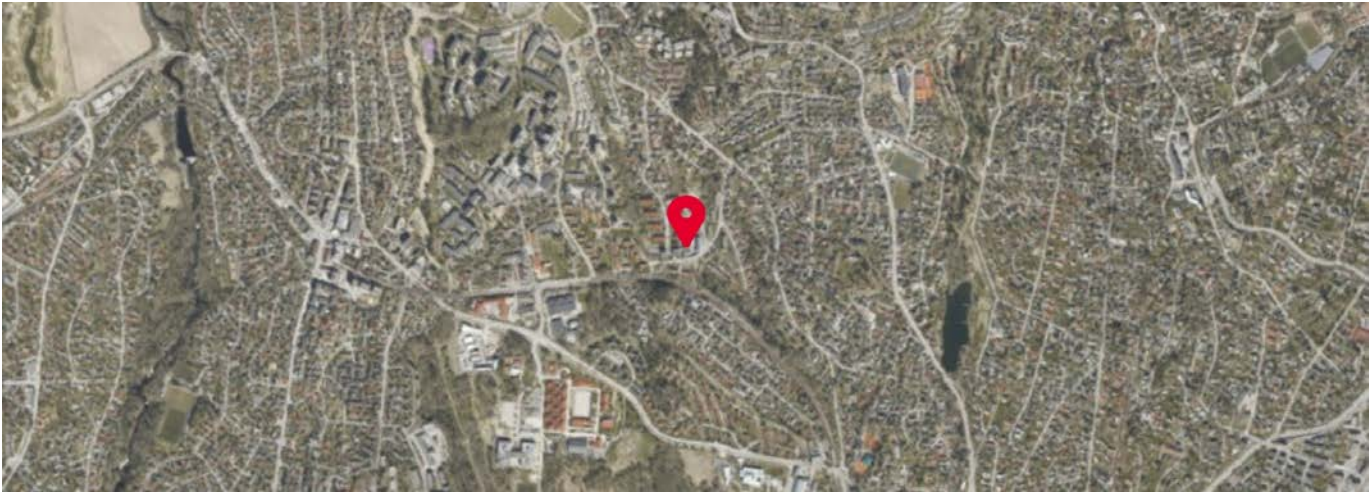


A horizontal bar chart with three bars. The first bar, representing 'Arnebråten/Holmen', is red and extends to 47% on the x-axis. The second bar, representing 'Oslo og omegn', is dark grey and has a length of 0%. The third bar, representing 'Norge', is light grey and also has a length of 0%. The y-axis lists the regions, and the x-axis shows percentages from 0% to 100%.

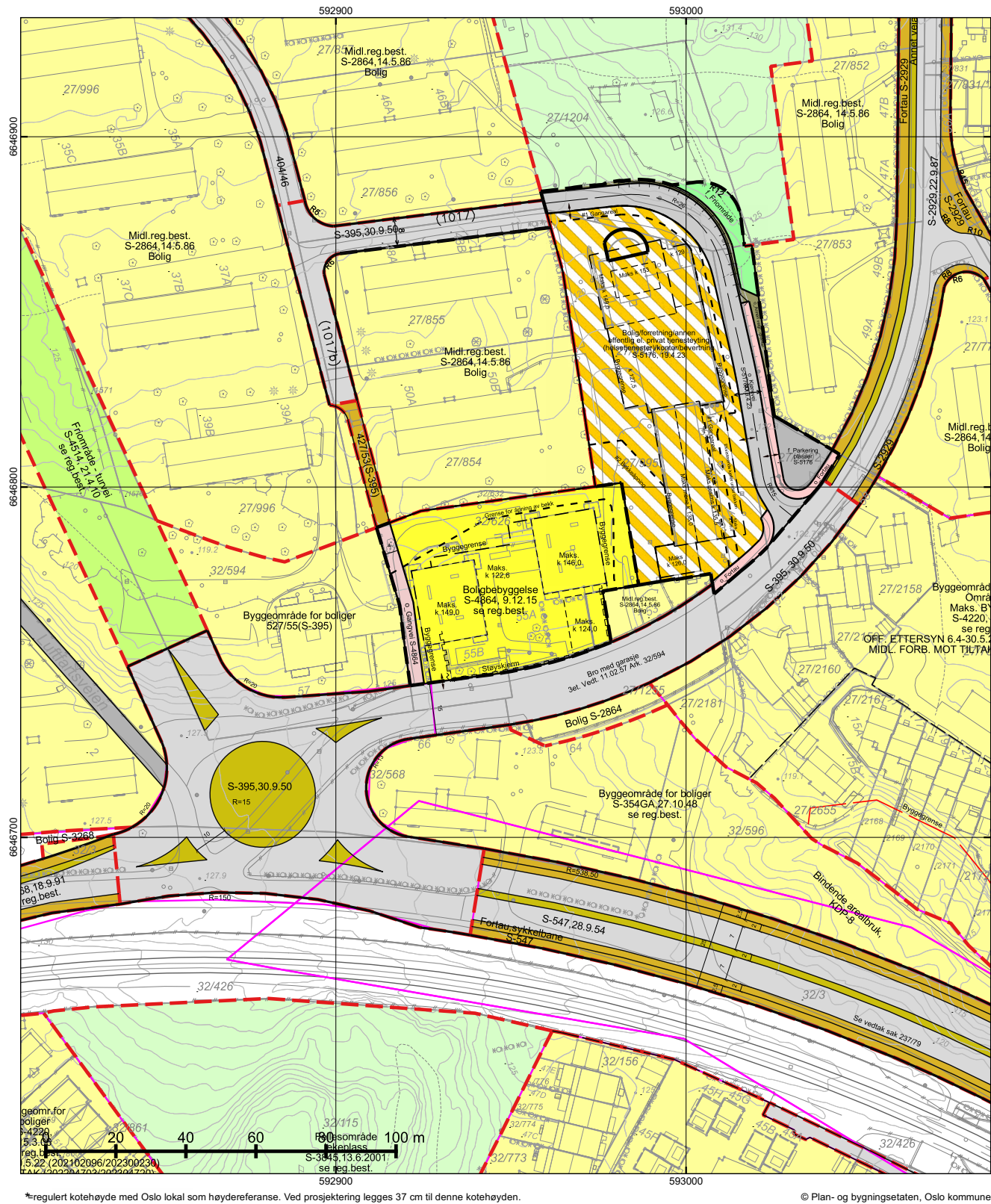
Region	Percentage
Arnebråten/Holmen	47%
Oslo og omegn	0%
Norge	0%

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	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

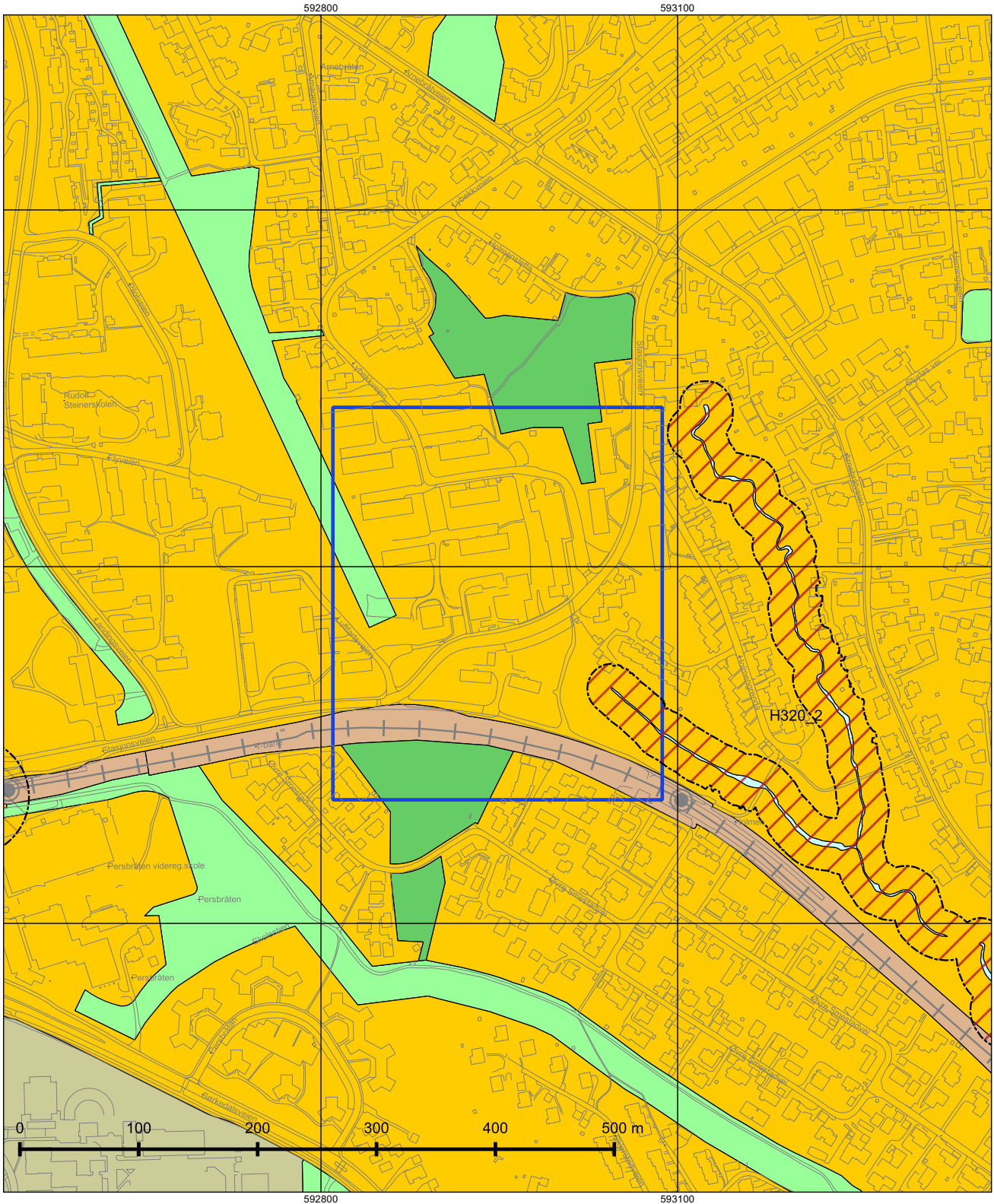


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo Dato: 10.11.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	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.
	PlottID/Best.nr: 149593/ 86522174 Adresse: Stasjonsveien 55 Gnr/Bnr: 32/626	Deres ref.: Kommentar:
		Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

1110 - Boligbebyggelse1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål2011 - Kjøreveg2012 - Fortau2016 - Gangveg/gangareal/gågate2019 - Annen veggrunn - grøntareal2082 - Parkeringsplasser3040 - FriområdeRpBestemmelseOmrådeRpBestemmelseGrense70 - Felles avkjørsel311 - Annet veiareal312 - Fortau317 - Offentlig gang-/sykkelvei912 - Grense for foreløpig plan913 - Formålagrensning930 - ReguleringslinjeFormålgrenseForeløpig planPlangrense (gammel lov)Plangrense (ny lov)RpRegulertHøydeByggegrenseBygg, kulturminner mm. som skal bevaresByggegrenseRegulert senterlinjeRegulert stoyskjermRegulert støttemurMåle og avstandlinje (Dimensjonslinje)Avkjørsel

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 10.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 149593/86522174
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-----	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

HUSORDENSREGLER

Holmenhagen Eierseksjonssameie

1. Generelt

- 1.1. Husordensregler er basert på sameiets bestemmelser og på vedtekter for Holmenhagen Eierseksjonssameie. Husordensreglene og sameiets vedtekter er regulert i bl.a. sameieloven og husleieloven.
- 1.2. Brudd på husordensreglene kan medføre oppsigelse av leieforhold eller utkastelse (tvangssalg).

2. Ro og orden

- 2.1. Alle beboerne og gjester plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på ute- og fellesområder slik at de ikke er til sjananse for andre.
- 2.2. Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være nattero, og støyende aktiviteter må ikke finne sted hverken i bygningen, balkongene eller i fellesarealene.
- 2.3. Hamring, boring, banking og annet arbeid som skaper støy kan bare utføres i tiden mandag-fredag kl. 08:00-20:00 og lørdag kl. 10:00-19:00. På søndager, høytidsdager og helligdager skal støyende arbeid unngås.
- 2.4. Det skal vises aktsomhet ved bruk av TV og musikkanlegg. Sang- og musikkøving kan kun drives med etter samtykke fra de beboerne som påvirkes.
- 2.5. Sang- og musikkundervisning kan kun drives med styrets tillatelse.
- 2.6. Skal det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen bør naboene varsles på forhånd. Regler for alminnelig nattero gjelder.

3. Bruk av fellesarealer

- 3.1. Utearealene skal være til glede for beboerne, og kunne benyttes til lek og aktiviteter. Vis alminnelig hensyn og hold orden og områdene fri for søppel.
- 3.2. Røking er forbud på alle fellesarealer og uteområder.
- 3.3. Bålbrenning og åpne flammer er forbudt i uteområdet.
- 3.4. Plenene skal holdes fri for gjenstander som vil forstyrre robotgressklipper.
- 3.5. Alle dører inn til fellesarealer skal alltid være låst og blokkering av dørene er forbudt. Det er ikke tillatt å slippe fremmede/ukjente inn i bygningen.
- 3.6. Bruk av åpne flammer er forbudt i innendørs fellesarealer.
- 3.7. Ballspill mot husvegger og inngangspartiet ute er ikke tillatt.
- 3.8. Lek i oppgangene og annet innendørs fellesarealet er ikke tillatt.
- 3.9. Seksjonseier er ansvarlig for renhold av egen bod. Se egne regler under «Fellesarealer», punkt 1.
- 3.10. Parkering av sykler, sparksykler o.l. er kun tillat i sykkelboden og dertil tilrettelagt uteområde, eller hver enkelt seksjons kjellerbod.
- 3.11. Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdørene i etasjene, da alle korridorer og trappoppgangene er definert som rømningsveier. Hensatte sko, barnevogner, sparksykler m.m. kan fort bli snublefeller ved brann. Barnevogner skal

derfor ikke hensettes utenfor leilighetene, men kan gjerne plasseres under trappen nederst i trappoppgangene.

- 3.12. Gjenstander hensatt i fellesarealer, som blir stående over tid vil bli fjernet av vaktmesteren uten forvarsel på eierens regning.

4. Balkong

- 4.1. Vanlige regler for hensyn til andre beboere og regler om ro og orden gjelder.
- 4.2. Balkongene kan være eneste mulige rømningsveier ved brann og bør for egen sikkerhet ikke overfylles av gjenstander.
- 4.3. Det er lov å grille på balkongene såfremt det benyttes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill og åpen ild er ikke tillatt.
- 4.4. Det henstilles å ikke røyke på balkongene, da dette er til sjenanse for andre beboere.
- 4.5. Blomsterkasser m.m. skal henges på innsiden av balkongrekkverket.
- 4.6. Det skal ikke kastes noe fra balkongene.
- 4.7. Fuglemating er ikke tillatt på balkonger og terrasser, da dette medfører søl og tilgrising av tilgrensende arealer og kan tiltrekke skadedyr som mus og rotter.
- 4.8. Balkongen må ikke benyttes til lagringsplass for søppel, møbler, hvitevarer el.l.
- 4.9. Innglassing av balkong er ikke tillatt. Heller ikke frosting av glasset på balkongen.
- 4.10. Ved behov for avskjerming for sol, se egne regler for tillat utforming, farge, materialvalg av sol- og innsynsbeskyttelse under punkt 13.
- 4.11. Det er tillatt å flagge ved nasjonaldag, høytidsdager og beboernes fødselsdager innenfor de tidsrammer som er bestemt for nasjonale flaggdager.

5. Kjøring og parkering

- 5.1. Kjøring på gangveien mellom blokkene er ikke tillatt. Området er skiltet med innkjøring forbud.
- 5.2. Parkering på baksiden av bygg B er forbudt. Området er reservert utrykningskjøretøy/brannvesenet i hht. krav og forskrifter.

6. Dyrehold

- 6.1. Med dyrehold forståes først og fremst hund eller katt.
- 6.2. Husdyrhold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyreeieren anmodes å vise hensyn og dyr skal alltid føres i bånd i felles- og utearealet. Lufting skal foregå utenfor sameiets område.
- 6.3. Det er tillatt å holde inntil to hunder og/eller katter per seksjon. Beboerne som ønsker å holde flere dyr må sende søknad om dette til styret.
- 6.4. Eieren er erstatningspliktig ved eventuell skade forårsaket av dyret.
- 6.5. Styret kan, etter saklig begrunnet skriftlig klage fra andre beboere, ved simpelt flertall, nekte enkeltbeboere dyrehold. Opphører ikke dyreholdet senest tre måneder etter styrets vedtak, kan styret kreve oppsigelse av husleiekontrakten eller sette i gang tvangssalg av den berørte seksjonen.

7. Felles antenneanlegg, antenner og parabler

- 7.1. Til fellesanlegget for radio og TV må bare tilknyttes godkjente mottakerapparater, og det må bare benyttes tilkoblingsutstyr som er spesielt beregnet for sameiets anlegg. Til hver bolig følger tilkoblingskabler til radio og TV. Disse må ikke fjernes ved fraflytting.

- 7.2. Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner og parabolantennar på egen balkong forutsatt montering på eget gulvstativ innenfor brystningen og med diskret farge og rektangulær utforming på ca. 50 x 25 x 8 cm. Store runde parabolantennar er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å montere parabolantennar på bygningskroppen, det vil si bygningens tak og fasader. Styret forbeholder seg retten til befarig etter montering.

8. Søppel

- 8.1. Søppelbeholdere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være godt knyttet igjen. Papp og papir sorteres og kastes i egen container. Det må ikke hensettes avfall utenfor søppelcontainerne eller i fellesarealene. **Kostnader i forbindelse med fjerning av gjensatt avfall/møbler o.l. vil belastes den ansvarlig eier.**

9. Sanitæranlegg

- 9.1. Det skal ikke skylles annet enn toalettpapir ned i toalettet. Bleier, sanitetsbind, våtservietter etc. skal håndteres som avfall og kastes som søppel fordi det vil føre til tetting av kloakkanlegget, med mye besvær og kostnader som resultat.

10. Nøkler/kodebrikker

- 10.1. Nøkler til eierseksjon bestilles via styret på mail.
- 10.2. Tap av nøkkelbrikker til fellesareal og eierseksjoner meldes Nordic Security omgående. Tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker bestilles via Nordic Security. Eier må selv bekoste nye nøkler/kodebrikker.

11. Skader, hærverk

- 11.1. Seksjonseier er økonomisk ansvarlig overfor sameiet for enhver skade som påføres sameiet/fellesarealet av seksjonseier selv, medlemmer av seksjonseiers husstand, leieboer eller gjester.
- 11.2. Beboerne må kjenne til hvordan boligens hovedvannkran stenges av for å begrense eventuell vannskade som følge av feil ved røranlegget.

12. Brannrutiner

- 12.1. Det er utarbeidet egne brannrutiner som alle beboere må gjøre seg kjent med. Eiere som leier ut sin enhet må sørge for å informere sine leieboere om rutinene. Disse ligger på nettsiden www.holmenhagen.no.

- 12.2. Beboer som forsettlig eller uaktsom utløser brannalarmen uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktelskap og brannvesen.
- 12.3. Det er strengt forbud å koble ut brannvarslere knyttet til felles brannvarslingsanlegg i leiligheter og fellesarealer. Urettmessig utkobling av brannvarslere vil føre til politianmeldelse. I tilfelle brann i en leilighet med frakoblet brannvarslere, vil eieren bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leiligheten, sameiets fellesarealer og andre leiligheter, også personskader. Ved utkobling av brannvarslere er styret nødt til å tilkalle service og reparasjon og regningen oversendes eier av leiligheten.
- 12.4. Uautorisert utkobling av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. Styret skal alltid godkjenne på forhånd utkobling av hele, eller deler av brannvarslingsanlegget i sameiet Holmenhagen. Ved eventuelle slike utkoblinger må det opprettes økt brannvernberedskap som skal godkjennes på forhånd av styret, og som tilfredsstiller til enhver tid krav og forskrifter.

13. Solskjerming

- 13.1. Følgende solskjerming er tillatt for utvendig montering i sameiet og leveres av firmaet Markisemannen. Ytterligere oppdaterte bestillingsinformasjon ligger på hjemmesiden.
- 13.1.1. Alle enheter kan montere:
- 13.1.1.1. Screen – lakkert i RAL 9006 (silver grey). Denne har duk 108 108. Benyttes på vinduer.
- 13.1.1.2. XL rullegardin med stoff 407/94 kan benyttes til sideskjerming.
- 13.1.2. Seksjonseiere i toppetasjene kan montere terrassemarkise d det ikke er tak over balkongene. Markisetype skal være kassetmarkisen FA 58 lakkert i silver grey, med markiseduk 407/94.

14. Diverse

- 14.1. Seksjonseierne og eiernes leietakere plikter å følge med sameiets webside for informasjon. Websiden www.holmenhagen.no er å anses som hovedinformasjonskanal til sameiet. Informasjon vil også bli delt på sameiets Facebook side og på informasjonsskjermer ved inngangspartiet i begge blokkene.
- 14.2. Ved utleie eller lån av seksjonen plikter sameier å gjøre leietaker/gjester kjent med gjeldende vedtekter og husordensregler. Styret forholder seg kun til seksjonseier i alle saker som angår forhold mellom leietaker / gjester og sameiet.
- 14.3. Der styret må utstede advarsler til seksjonseier som følge av overtredelse av vedtekter og husordensregler (også der leietaker og gjester er grunnen for advarselen) vil kostnader knyttet til administrasjonsgebyr fra forretningsfører bli belastet seksjonseier.

15. Dørlåser

- 15.1. Det er ikke tillatt å montere sikkerhetslås på dørene inn til seksjonene. Dørene som er montert er branndører og FG godkjente. Dørene er ikke godkjent med

gjennomgående sikkerhetslås. Dørleverandøren har ingen godkjente låser til denne typen dør. Innvendig sikkerhetslenke er tillatt.

- 15.2. Det er tillatt å montere godkjent kikkhull. Styret oppfordrer til bruk av låsesmed for å utføre dette.
- 15.3. Det er tillatt å montere Salto brikkelås, Yale doorman eller andre branngodkjente låser.

16. Overtredelser av husordensreglene

- 16.1. Overtredelse vil kunne medføre muntlig og/eller skriftlig advarsel. Ved alvorlige hendelser vil forhold meldes til politiet. Ved gjentatte skriftlige klager/advarsler vil styret kunne søke om tvangssalg.

17. Endring av husordensreglene

- 17.1. Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall. Forslag om endring av reglene må sendes styret innen den frist so fremgår av sameiets vedtekter. Årsmøtet vil ikke kunne behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Fellesarealer

1. Bod

- 1.1. Bod er å anse som en del av eierseksjonen og ble tildelt opprinnelig fra utbygger til førstegangs eier sammen med nøklene til leiligheten og til postkassen. Ved salg av leilighet er det dermed eiers plikt å overlevere riktig bod til ny eier. Eventuelle problemer knyttet til overlevering av feil bod må avklares mellom tidligere eier og ny eier. Styret har ikke tilgang til, administrativt ansvar eller rådighet over bodene.
- 1.2. Bodområdet er videoovervåket.
- 1.3. Det skal ikke henses noen gjenstander i felles bodarealet utenom i egen bod.
- 1.4. Styret fraråder enhver form for bodbytte, da det kan føre til strid om hvem som eier hvilken bod ved salg eller for nye eiere.
- 1.5. Utleie/fremleie av bod er forbudt til personer utenfor sameiet, dvs. som ikke er seksjonseier eller har fast adresse i sameiet Holmenhagen. Bodene må holdes låst til enhver tid, selv når boden er tom. Dette for å unngå at andre hensetter gjenstander i boden, f.eks. når noen flytter, eller at boden okkuperes av andre. Styret blander seg ikke i stridigheter vedrørende okkupert bod.
- 1.6. Gjenstander som kan skade eller utgjør en fare for andre bodeieres eiendeler (som f.eks. gassflasker, sprayflasker) skal ikke oppbevares i bod.
- 1.7. For å unngå angrep av insekter/skadedyr henstilles at:
 - klær, tekstiler eller sko med tekstilmaterialet som lagres i bod oppbevares i hermetisk lukkede plastbokser eller tette plastposer som tapes godt for å begrense insekt/skadedyrangrep.
 - tepper og møbler med tekstil som lagres i bod pakkes godt inn i plast med tape, slik at det blir nærmest hermetisk lukket.
 - matvarer eller dyrefor, som ikke er hermetisk lukket, ikke oppbevares i boden.
 - boden holdes ren, ryddig og fri for avfall.

Beboere som ikke følger dette vil kunne bli stilt økonomisk ansvarlig for kostnader vedrørende eventuell skadedyrsanering.

2. Sykkelbod

- 2.1. Det er ikke tillatt å lagre annet enn sykler, sparkesykler, sykkelvogner i sykkelboden.
- 2.2. Sykler skal så langt det lar seg gjøre plasseres i monterte sykkelstativer.
- 2.3. Sykkelvogner kan plasseres på ledig areal ved siden av de monterte stativene.
- 2.4. Det er ikke tillatt å parkere motoriserte kjøretøy i sykkelboden (gjelder ikke vinterlagring, så langt det er plass).
- 2.5. Ved vinterlagring av moped skal mopeden dekket med beskyttelsestrekk.
- 2.6. Ved bruk av vaskeareal og verkstedsareal er bruker pliktig til å rydde etter seg.
- 2.7. Det er ikke tillatt å hensette/lagre gjenstander i areal tilrettelagt for vask og reparasjon.

3. Smørebod

- 3.1. Alle beboere kan bruke sameiets smørebod til å smøre ski.
- 3.2. Bodene skal til enhver tid fremstå ryddig og rengjort. Gulvet skal støvsuges og benken skrapes/sopes. Avfall kastes i søppelpose.
- 3.3. Smøreboden er utstyrt med diverse utstyr for felles bruk. Det er ikke tillatt å fjerne utstyr fra smøreboden. For å bidra til at boden alltid inneholder enkle smøreprodukter oppfordres det til at brukere av boden kjøper inn forbruksmateriell etterhvert som det nærmer seg tomt.
- 3.4. Lagring av ski og skiutstyr er ikke tillatt.
- 3.5. Smøreboden inneholder en sekketralle for felles bruk. Denne henger på veggen og kan fritt benyttes i sameiets arealer. Den skal henges tilbake på veggen rett etter bruk samme dag.
- 3.6. Sameiet har 2 bord og 10 klappstoler til felles bruk. De henger på veggen og kan fritt korttidslånes i sameiets lokaler. Bruk listen på veggen for å skrive opp når du låner eller ønsker å låne utstyret. Hvis noe av utstyret blir ødelagt under bruk skal styret informeres, eventuell kjøpes inn nytt.

4. Garasjeanlegg

- 4.1. Ordensregler for bruk av garasjeanlegget
 - 4.1.1. Garasjeporten må være lukket når den ikke er i bruk.
 - 4.1.2. Nødutgangen må holdes lukket når den ikke er i bruk.
 - 4.1.3. Det må alltid holdes fri passasje til nødutgangen.
 - 4.1.4. Det skal kun parkeres ett – 1 – kjøretøy på hver plass. Kjøreganger og plass foran innkjørsel skal holdes fri for å sikre uhindret ferdsel.
 - 4.1.5. Parkeringsplassene i parkeringssystemet har egne skyveporter. Disse skal åpnes og lukkes med forsiktighet hver gang. Skyveporten skal alltid lukkes etter bruk.
 - 4.1.6. Kjøring i anlegget skjer på egen regning og risiko. Kjør forsiktig på uoversiktlige steder og avpass farten.
 - 4.1.7. Stopp etter passering inn eller ut av porten om kvelden og i helgene til porten er lukket for å kontrollere at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.
 - 4.1.8. Prøver man å åpne dørene inn til blokkene uten bruk av nøkkelbrikke går alarmen direkte til alarmsentral.
 - 4.1.9. Fjern snø og is fra bilen om vinteren før innkjøring for å hindre vannansamlinger på gulvet, til ubehag for medeiere/-leietagere, og lekkasjer til etasjen under. Det er ikke montert sluk i gulvet og vannet vil ikke kunne renne unna.
 - 4.1.10. Ikke parker kjøretøy på felt merket med P-forbudtskilt og/eller felt som må være fri som rømningspassasje og til vannsuging og rengjøring.
 - 4.1.11. Det er ikke tillatt å sette annet enn kjøretøy på parkeringsplassen. Bilrekvisita m.m. vil kunne utgjøre brannfare (Brannvesenet er meget nøye med dette når de er på inspeksjon) og hindrer rengjøring av anlegget med feie- og vaskemaskin.

- 4.1.12.** Det er ikke tillatt og modifisere parkeringsplassen, herunder montering av utstyr i tak og på vegg.
- 4.1.13.** Hjelp til med å holde anlegget i god stand. Ikke sett igjen hverken søppel, husholdnings- eller spesialavfall som olje, batterier og liknende i anlegget. Det vil bli fjernet av vaktmester uten foregående varsel på eierens regning.
- 4.1.14.** Eier av parkeringsplassen plikter å fjerne eventuelt oljesøl på gulvet under bilen.
- 4.1.15.** Ved store ansamlinger av vann i anlegget vinterstid oppfordres brukerne til å bidra med fjerning.
- 4.1.16.** Dersom bilen står parkert i lengre tid uten å bli brukt anbefales å dekke det til med presenning.
- 4.1.17.** Alle ladestasjoner for el-bil er private og kan ikke benyttes av andre uten godkjenning av eier.
- 4.1.18.** Lek eller unødvendig opphold i garasjeanlegg er ikke tillatt.
- 4.1.19.** Garasjeporten styres med fjernkontroll. Ved tap av fjernkontroll kan ny bestilles via internett fra Hörmann. Fjernkontrollen er på 866 mhz. For programmering av ny fjernkontroll kontaktes styret.
- 4.1.20.** Garasjen inneholder systemparkering. Ved tap av nøkkelbrikke skal styret kontaktes.

VEDTEKTER
for
Sameiet Holmenhagen
fastsettes av utbygger i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31
med forbehold om senere endringer

§ 1

Eiendommen - formål

Sameiet Holmenhagen (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie i eiendommen gnr. 32, bnr.626 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår av vedlagte seksjoneringsbegjæring (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 52 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon (p-plasser).

Bruksenhetenes hoveddel består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen.

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

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger. For næringsseksjon (parkering) fastsettes en vektet sameierbrøk, med utgangspunkt i verdi og/eller areal og/eller antall p-plasser som inngå i seksjonen.

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av Seksjonen. Bruken av Seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Innvendig fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

4.3 Videoovervåkning

Sameiet har videoovervåkning i fellesarealer og garasjeanlegg. Områder med overvåkning er; hovedinnganger blokk A og B, garasjeport innvendig og utvendig, parkeringsareal garasje som dekker inngang fra garasje til blokk A og B samt felles bodområdet i U2 og nødutgang U2. Opptakene lagres i 7 dager før de automatisk slettes.

**§ 5
Ordensregler**

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**§ 6
Bygningsmessige arbeider**

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av parabol etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

**§ 7
Felleskostnader**

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

Kostnader til seksjonenes forbruk av varme (oppvarming/varmt tappevann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom utbygger/sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Kostnader til garasjeanlegg med kjøre og adkomstareal skal fordeles mellom de som har bruks og/eller eiendomsrett i næringsseksjon 53 (parkering) eller disponerer p-plass som tilleggsareal/evt vedtektsfestet bruksrett ti, med en lik andel for hver plass, som disponeres

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 8

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

**§ 9
Sameiets vedlikeholdsplikt**

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, og øvrige bestemmelser hvor dette er angitt, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom seksjonene, skal sameiet holde ved like.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, balkonger sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen Sameieren skal, hvis mulig, gis varsel om slike ettersyn eller arbeider på forhånd.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

**§ 10
Utbedringsansvar og erstatning**

Fører en sameiers/andelseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører

bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier eller andelseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere eller andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer med eventuelle varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13

Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling kan sendes elektronisk.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning

- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Sameiermøtets vedtak

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 stemme pr seksjon. Næringsseksjon 53 parkering har ikke stemmerett. Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om blant annet:
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 8-9.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

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

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16 Forsikring Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.	
§17 Mindretallsvern Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.	
§ 18 Endringer i vedtektene Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.	
§ 19 Generelle plikter Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.	
§ 20 Særskilt bestemmelse for næringsseksjon 53 Parkering Parkeringsplassene i garasjeanlegg er organisert i egen næringsseksjon nr 53. Kjøre- og adkomstareal er seksjonert som fellesareal. For næringsseksjon nr 53, "Holmenhagen garasjesameie", gjelder egne vedtekter fastsatt av utbygger / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 53, med mindre Holmenhagen Garasjesameie velger sitt eget styre. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg og multiparkanlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjon 53 disponerer skal det, betales like stort utgiftsbidrag. Næringsseksjon 53 skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av seksjonen og alle kostnader til kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet. Dersom kostnader forbundet med energi m.v. ikke klart kan atskilles eller måles, skal det betales en forholdsmessig andel etter en nøkkel basert på nytte eller forbruk. Næringsseksjonen 53 skal dekke alle særskilte kostnader forbundet med at Sameiet Holmenhagen ivaretar administrasjonen av drift, vedlikehold, regnskapsførsel og innkreving for næringsseksjon 53.	

ooOoo

VEDTEKTER/ SAMEIEAVTALE PR 08.06.2016 FOR Holmenhagen Garasjesameie Fastsatt av utbygger/Holmen Eiendomsutvikling As som hjemmelshaver, ifb med salg av p-plasser i prosjektet "Holmenhagen" Gnr.32, bnr.626, snr. 53, i Oslo kommune	
§ 1 Navn Sameiets navn er Holmenhagen Garasjesameie.	
§ 2 Hva sameiet omfatter Sameiet omfatter eiendommen gnr. 32, bnr.626, snr. 53, i Oslo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av 56 stk biloppstillingsplasser i Sameiet Holmenhagen. Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierene iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet. Sameiet er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/56 del pr. garasjeplass. Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.	
§ 3 Formål Sameiets formål er å drifte og forvalte seksjon 53, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.	
§ 4 Fysisk bruk av sameiets eiendom Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser. Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.	

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Sameiet Holmenhagen rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i snr 53 må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Holmenhagens vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sam- eiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

Til hver sameier skal det utstedes et skjøte pålydende en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken, jf § 2.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Holmenhagen eller til sameiets styre eller forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene.

Parkeringsplassene i sameiets garasjeanlegg er fordelt på sameierne slik det fremgår av vedlagte bruksplan – Vedlegg 1.

Har en seksjonseier/sameier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

Sameiet Holmenhagen eller styret i sameiet kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan fritt selges eller overføres til andre, så fremt dette er i samsvar med kommunale vedtak eller regulering.

Utbygger av prosjekt Holmenhagen, Holmen Eiendomsutvikling AS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre. Ved utleie gjelder følgende bestemmelser:

- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet, har sameiets styre rett til å kreve at utleier iverksetter oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

3. Strøm

(1) En seksjonseier/sameier kan med samtykke fra styret i Sameiet Holmenhagen evt. fra styret i Holmenhagen Garasjesameie anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret i Sameiet Holmenhagen evt. fra styret i Holmenhagen Garasjesameie dersom det ikke er egen måler.

4. Mislighold

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

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr § 2 over.

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- 1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- 2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14,
- 3) endring av § 5, § 6 og § 7 samt denne bestemmelse

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

§ 10
Styret

Styret i Sameiet Holmenhagen skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 53 i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Sameiet Holmenhagen .Styret i Holmenhagen Sameie skal utgjøre sameiets styre med mindre de ideelle eierne i seksjon 53 velger sitt eget styre.

Dersom sameiermøtet velger eget styre, skal dette i så fall bestå av 3 medlemmer som velges av sameiermøtet. Styret velger selv sin leder og hvordan det skal organiseres.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

Styret kan delegere til en evt. forretningsfører å representere Sameiet i saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold.

Styret i Sameiet Holmenhagen kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Sameiet Holmenhagen gjelder også for Holmenhagen Garasjesameie.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel. Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer
- f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Sameiet Holmenhagen skal føre egen regnskapsoversikt over alle inntekter og kostnader for- bundet med sameiet (seksjon nr 53) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av sameiet (Seksjon 53).

Holmenhagen Garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Sameiet Holmenhagen.

Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser
(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)



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 eiendom (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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Stasjonsveien 55A
0771 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Monica Frøseth

Telefon: 480 35 999
E-post: monica.froseth@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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