

aktiv.





Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 900 000,-
Omkostn.: Kr 248 890,-
Total ink omk.: Kr 10 148 890,-
Felleskostn.: Kr 4 597,-
Selger: Odd Sondre Dobbe Fidje
Liv Jorunn Dobbe Fidje

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 98/103 kvm
Tomtstr.: 726 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 126
Gnr. 379, bnr. 5
Gnr. 379, bnr. 5

Snr. 6
Oppdragsnr.: 1007260013

Pen og innholdsrik 4-roms i attraktivt og familievennlig område | To balkonger | 3 soverom

Velkommen til en moderne og velholdt eierseksjonsleilighet fra 2017, beliggende i attraktive og familievennlige omgivelser på Grefsen Stasjonsby. Her bor du i et av områdets mest populære boligprosjekter, med kort vei til både Storo, Nydalen og gode kollektivforbindelser. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og har en gjennomtenkt planløsning med tre soverom, to bad og to romslige balkonger - en løsning som gir både fleksibilitet og god plass i hverdagen. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjeanlegg - et attraktivt tillegg i en travel hverdag.

- Tre soverom og to bad
- To balkonger på ca. 9 m² hver
- Parkeringsplass i garasjeanlegg med direkte heisadkomst
- Oppført i 2017
- Attraktiv beliggenhet på Grefsen Stasjonsby
- Familievennlig
- Gode kollektivforbindelser



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	48
Tilstandsrapport	51
Egenerklæring	64
Brukstillatelse	70
Byggetegninger	72
Formuesverdi	73
Megleropplysninger	74
Årsmøte	76
Årsmøte garasjesameie	90
Protokoll årsmøte garasjesameie	104
Vedtekter	105
Husordensregler	116
Vedtekter garasjesameie	120
Ordensregler garasjesameie	130
Reguleringskart	136
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 18 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 kvm Kjellerbod

2. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré/gang, tre soverom, bad, bad (ved soverom), stue, kjøkken og innvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 kvm 2 balkonger på ca. 9 m² hver.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m².

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9 m².

Kjellerbod er målt til ca. 5 m².

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

726 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt.

Beliggenhet

Beliggende i et ettertraktet og sentralt boligområde i det pulserende hjertet av Storo/ Nydalen i Oslo. Gjennom de siste årene har området gjennomgått en totalforvandling, og fremstår nå som et urbant og moderne bysentrum. Med en stadig økende

befolkning og aktivitet har det vokst frem et mangfold av serveringssteder og butikker.

Grefsen Stasjonsby er et sjarmerende og fredelig nabolag, preget av blokkbebyggelse og velstelte uteområder, og passer utmerket for familier.

Når det kommer til dagligvarehandel er det flere alternativer å velge mellom, inkludert Meny, Coop Mega, Kiwi, Rema 1000 og den søndagsåpne Nærbutikken ligger i gangavstand - sistnevnte bare et minuttss gange fra leiligheten. Her har du alt du trenger, uansett ukedag.

Bare noen minutter unna finner du også Storo Storsenter - Oslos største kjøpesenter - med over 130 butikker og spisesteder. Enten du skal handle, ta en kaffe med en venn eller dra på kino, er det enkelt å finne noe som passer. Kinoentusiasten vil dessuten sette pris på nærhet til Odeon - Norges største kinosenter - i tillegg til Ringen kino og alle tilbudene på Grünerløkka og Sagene.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger innenfor rekkevidde, med et rikt utvalg av fasiliteter og tjenester.

Nærmiljøet byr også på en rekke muligheter for friluftsliv og trening, med Maridalen som et populært sted for rolige sykkelturer og turer til fots eller på ski. Sognsvann og Nordmarka er også lett tilgjengelige, med sine mange rekreasjonsmuligheter. Flotte treningsmuligheter til fots eller på sykkel, samt en fantastisk utsikt over Oslo by på Grefsenkollen. På Grefsenkollen restaurant kan man nyte både utsikten og et godt måltid, og om sommeren arrangeres populære utekonserter under navnet "OVER OSLO". For de som bruker treningsstudioer, ligger SATS i Nydalen og på Storo, samt Evo, kun få minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen, tilbyr muligheter for bading og fiske og bidrar til områdets sjarm.

Kort spasertur til Thorshovdalen og Thorshovparken med frodige grøntområder og sitteplasser. Området rundt Thorshov har også et variert utvalg av nisjebutikker, kafeer og restauranter, inkludert Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag, som er bakeri på dagtid og pizzarestaurant på kveldstid.

Akerselva strekker seg over 8 kilometer fra Maridalsvannet i Maridalen til Bjørvika, og er med en gåtur en fantastisk måte å utforske byen og dens historie. Langs elven kan passerer du 20 fosser og 45 broer, inkludert en like utenfor leiligheten, samt flere badeområder, blant annet en i Nydalen.

For barnefamilier ligger Espira Grefsen Stasjon barnehage i umiddelbar nærhet, med beboere i Hans Nordahls gate prioritert ved opptak. Det finnes også flere barnehager og skoler i området for ulike behov og preferanser.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Nordpolen skole (1-10 kl.): ca. 0.6 km

Fernanda Nissen skole (1-7 kl.): ca. 0.9 km

Sinsen skole (1-7 kl.): ca. 1.2 km

Morellbakken skole (8-10 kl.): ca. 0.9 km

Bentsebrua skole (8-10 kl.): ca. 1.4 km

Nydalen videregående skole: ca. 1.7 km

Foss videregående skole: ca. 2.6 m

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år): ca. 0.2 km

Ragnas Hage (0-5 år): ca. 0.5 km

Lillohagen Fus barnehage (0-5 år): ca. 0.6 km

Skolekrets

Fernanda Nissen skole

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Storo (linje 4,5) - ca. 0.5 km

Buss: Sinsen T (linje 58) - ca. 0.5 km

Trikk: Storo (linje 11, 12, 18) - ca. 0.6 km

Grefsen stasjon: ca. 0.1 km

Oslo S: ca. 4.3 km

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type rapport

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2022.

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring.

Innhold

Leiligheten inneholder entré/gang, tre soverom, bad, bad (ved soverom), stue, kjøkken og bod samt utgang til to balkonger på totalt ca. 18 m². Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 5 m².

Standard

UTVENDIG:

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong- og stålkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende stålsøyler, kledd utvendig med stående malt trepanel mot balkongen, og med teglstein.

Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer med tolags isolerglass og ekstra glass på utsiden fra byggeåret.

Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkongdører med tolags isolerglass og ekstra glass på utsiden fra byggeåret.

INNVENDIG:

Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett. Gulvene har normal slitasje i forhold til alder.

Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Sparklet og malte plater ved nedsenket himling og malte betongelementer for øvrig.

Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i entré.

Profilerte innvendige dører.

Etasjeskiller i betong.

BAD:

Bad fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Flislagte overflater.

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med utvendig sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Fliser på betong. Sluk i metall.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert og vurdert tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad.

Varmekabler i gulv.

Benkeplate over vaskemaskin og tørketrommel ikke er fastmontert og kan medfølge.

BAD (VED SOVEROM):

Bad fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Flislagte overflater.

Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med utvendig sisterner.

Fliser på betong. Sluk i metall.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad.

Varmekabler i gulv.

KJØKKEN:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.

Avløpsrør i plast internt i leiligheten. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (entré). Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i fordelerskapet.

Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.

Felles varmtvann og sprinkleranlegg.

Lovlighet:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Info fra takstmann:

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved soverom) / 2. etasje)

Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

For komplett oversikt se vedlagt tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Følgende medfølger ikke salget:

- Selger tar med seg taklamper, disse er tilkoblet med stikkontakt.
- Løst elfa skuffeskap i garderoben ved inngangen

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet

fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Oppgraderinger:

2026: Erstattet slitte silikonfuger ved vasken og i dusjen på hovedbadet, utført av Søstrene Amundsen rørleggerbedrift AS

2023: Byttet 5 dimmere på eksisterende punkter, utført av Granerud Elektriske AS

2023: Installasjon av Ecoguard vann- og energimålere i hele sameiet - Utført av Østfold Rør AS

2022: Alle rom ble malt, med unntak av de to minste soverommene.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnader.

Parkering

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (merket P5.100), med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring , polisenummer 8722253

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg. Varmekabler i begge bad.

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om 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.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 900 000

Omkostninger kjøper

9 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

247 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

248 890 (Omkostninger totalt)

260 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

263 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

10 148 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

10 160 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

10 163 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i kommune.

Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. 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 primærbolig

Kr 2 496 795 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 9 987 180 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 om 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

98/2984

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring, forretningsfører, styrehonorar, renhold, TV/bredbånd, avregning fjernvarme.

Felleskostnader kr 3.401,- pr. md.

TV/bredbånd kr 399,- pr. md.

Kontingent GS velforening kr 347,- pr. md.

Garasjeplass kr. 450,- pr. md.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 597

Kommentar fellesgjeld

Kr. 3 370,- er kortsiktig leverandørgjeld som ikke har forfalt ved årsskifte.

Andel fellesformue

Kr 26 994

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie

Organisasjonsnummer

918 500 413

Om sameiet

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.08.2016. Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, 126. i Oslo kommune.

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hng54-56>

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

Forretningsfører: Solibo AS

Revisor: BDO

Styrets arbeid:

I løpet av 2024 har styret avholdt 5 styremøter. En av de største sakene dette året har vært overgangen fra stipulert vannforbruk til måling basert på faktisk forbruk. Dette gjelder både kaldt og varmt vann samt varme i hver enkelt leilighet. Avtalen er inngått med EcoGuard, som leverer systemet for avlesning av vann og energi.

Installasjonen av to vannmålere for kaldtvann inn i bygget kostet ca. kr 15 000. Gjennom året har vi jobbet for å få dette implementert av Oslo VAV. Først i første kvartal 2025 ble det avdekket en feil: våre målere var registrert på feil bygg. Etter dette ble vi kreditert kr 205 000 for perioden desember 2023 til utgangen av 2024. Det stipulerte forbruket for 2025 var kr 405 000, mens a konto-beløpet basert på faktisk forbruk er beregnet til kr 160 000. Med en investering på kr 15 000 har sameiet dermed spart kr 450 000 over to år - en besparelse som vil fortsette å gi effekt fremover.

Det jobbes også med å få på plass en permanent løsning for måling av fjernvarme inn til bygget, med tilbakevirkende kraft fra 1. januar 2024. Dette vil gjøre at vi betaler for faktisk forbruk av varmtvann og varme (inkludert drift av ventilasjonsanlegg). Per i dag fordeles dette etter kvadratmeter mellom bygg 12 og 13.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har p.t. ingen lån.

Regnskap/budsjett

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 174 067. Styret foreslår at dette overføres til sameiets egenkapital. Per 31.12.2024 er egenkapitalen positiv med kr 429 855, noe som viser at den negative utviklingen de siste årene er snudd.

For 2025 er det budsjettet med et overskudd på kr 265 000. Dette betyr at vi er på god vei til å bygge opp en tilfredsstillende egenkapital for fremtidige vedlikeholdskostnader.

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 husordensreglene:

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne.

Ved

innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 126, seksjonsnummer 6 i Oslo

kommune. Gårdsnummer 379, bruksnummer 5, seksjonsnummer 1 i Oslo

kommune. Gårdsnummer 379, bruksnummer 5, seksjonsnummer 2 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/126/6:

23.12.2015 - Dokumentnr: 1205141 - Bestemmelse om veg

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

Hans Nielsen Hauges gate, Birch Reichenwalds gate og Borger Withs gate godkjennes

inntil videre i sine nåværende bredder

Plikt til fremtidig avståelse av veigrunn til Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:126
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2016 - Dokumentnr: 739052 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 98/2984

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk, datert 09.03.2017.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

09.03.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.
Eiendommen følger kommuneplan med formål "byggeområde for boliger, forretning, bevertning". Etter reguleringsbestemmelser S-4360, vedtaksdato 02.04.2008.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

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

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 3 990 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 0 Visninger per stk. kr 3 490
- 5 000 Eierskiftegebyr fra kr 5000
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører fra kr 4000

Totalt kr: 146 960

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Ansvarlig megler bistås av

Martin Ommundsen

Daglig Leder Frognerveien / Eiendomsmegler/ Partner

martin.ommundsen@aktiv.no

Tlf: 906 42 614

Oppdragstaker

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017

Frognerveien 22, 0263 OSLO

Salgsoppgavedato

05.03.2026





Tyder



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

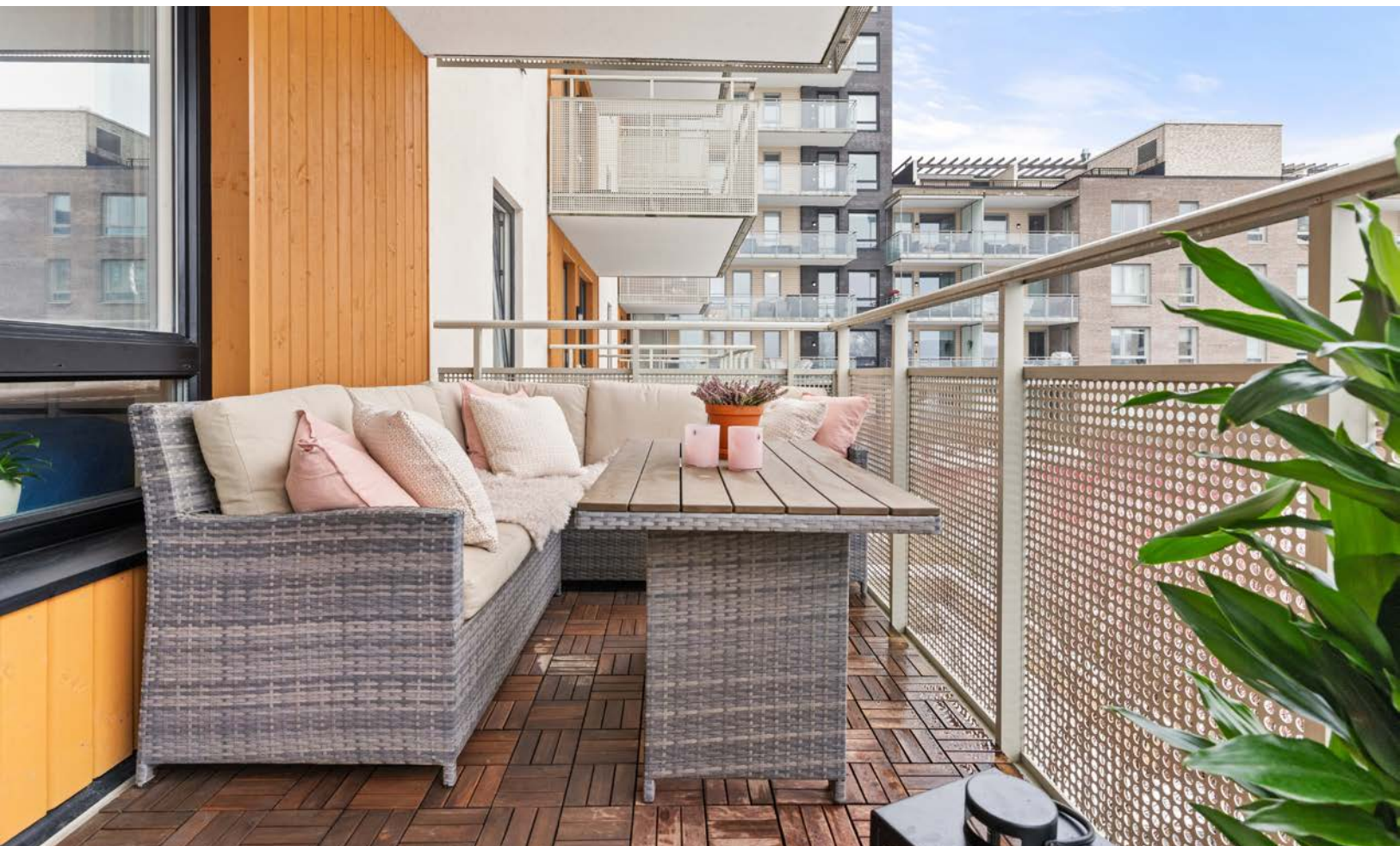
















































Vedlegg

Nabolagsprofil

Hans Nordahls gate 56 - Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige



Offentlig transport

Storo Linje 4, 5	5 min 0.5 km
Sinsen T Linje 58	5 min 0.5 km
Storo Linje 11, 12, 18	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	0 min 0.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.3 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

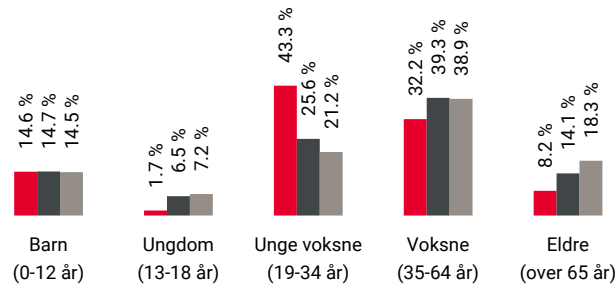
Veldig bra 81/100



Naboskapet

Høflige 64/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	2 min 0.2 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	6 min 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 år) 62 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Storo Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Coop Extra Storo	6 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



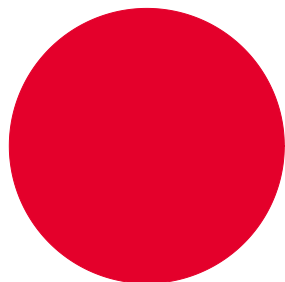
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Muselunden	10 min 🚶
Ballspill, fotball	0.7 km
⚽ Haarklous plass	10 min 🚶
Fotball m.m	0.8 km
🏊 Fitness24Seven Storo	6 min 🚶
🏊 Sandaker Treningssenter	7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

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

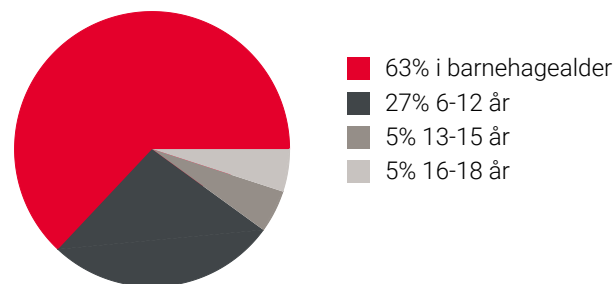
Sitat fra en lokalkjent

“

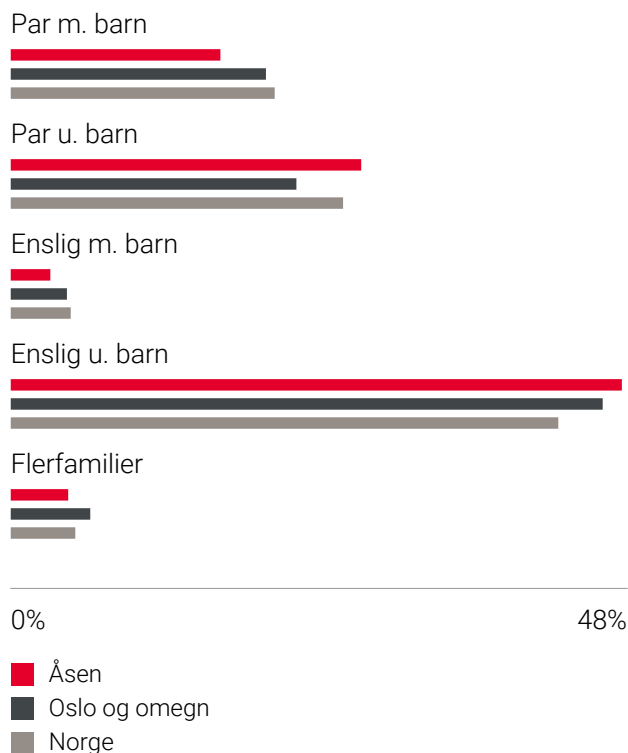
Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	10 min 🚶
🏪 Vitusapotek Sinsen	7 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

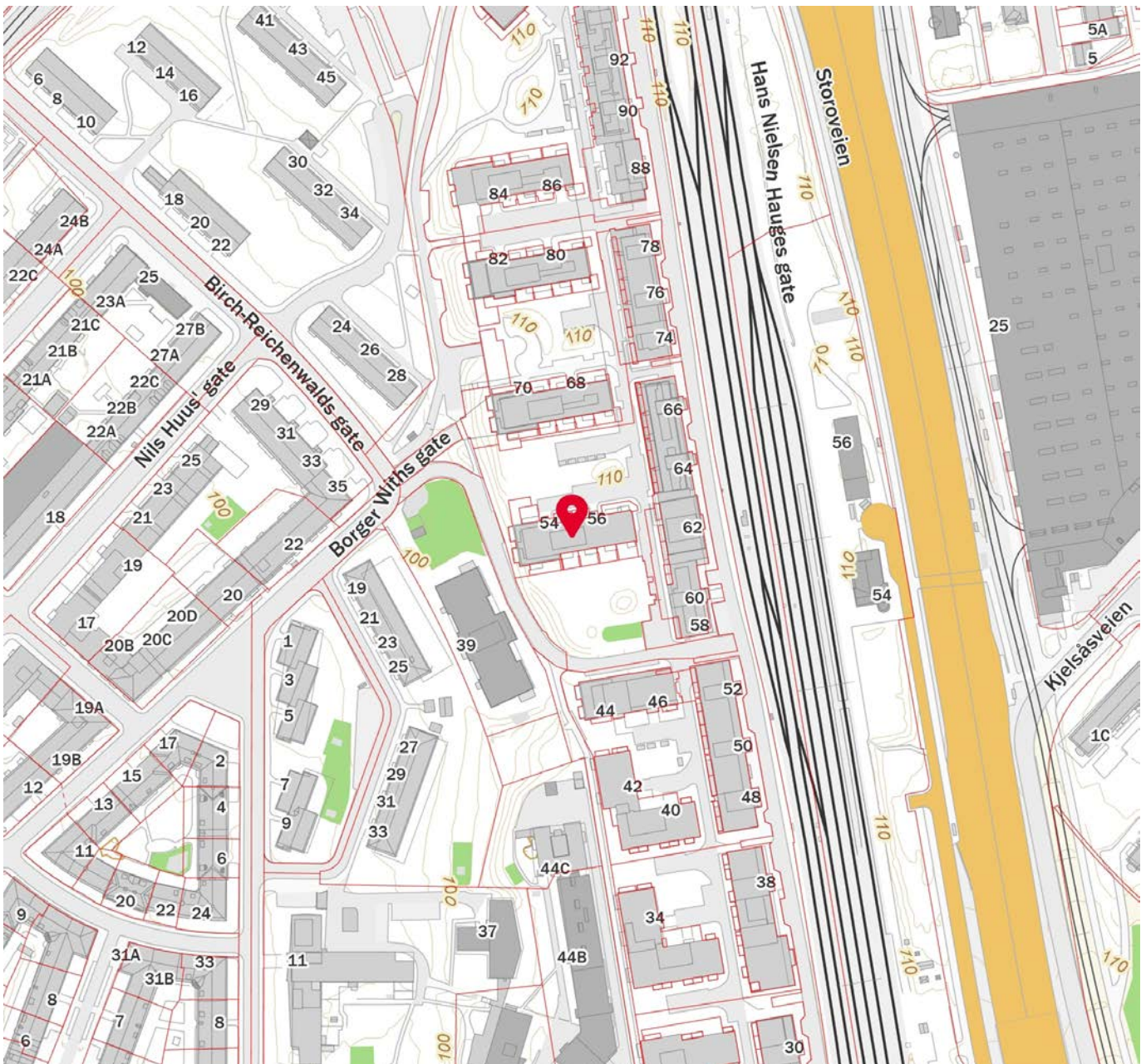
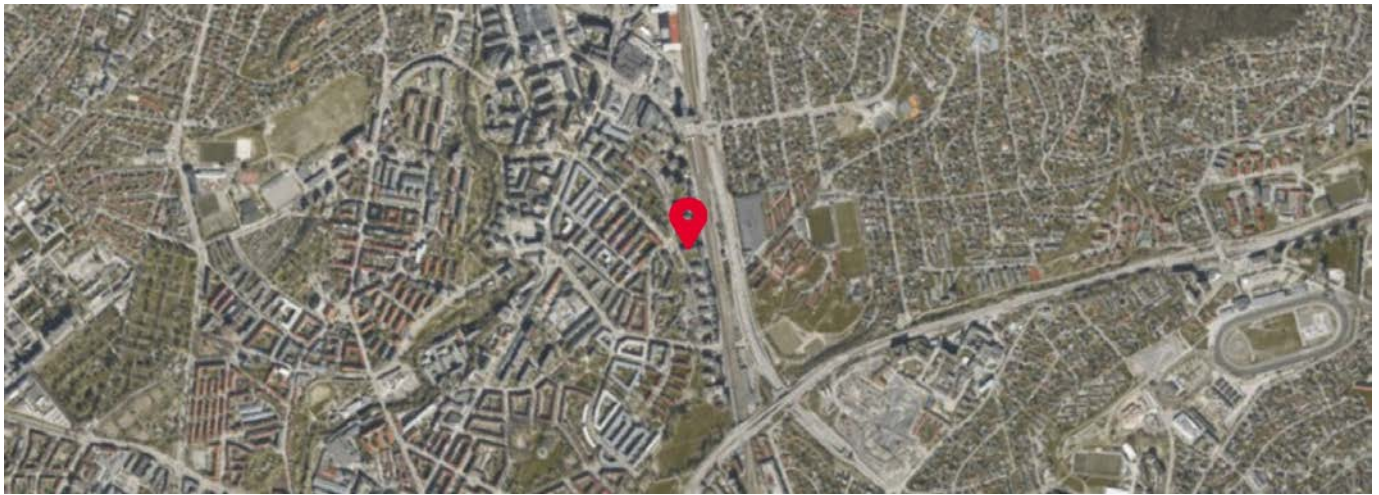


Familiesammensetning



Sivilstand

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



TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HANS NORDAHL'S GATE 56, 0481 OSLO

Gnr: 79 Bnr: 126 Seksjon: 6

0301 Oslo kommune.

Eierseksjon

Dato befaring: 20/02/2026
Utskriftsdato: 02/03/2026
Oppdragsnummer: 98981
Referansenr:



STIAN HEDELS

929 32 766

sh@tyder.no

Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600), og ikke er i konflikt med overordnet definisjon av tilstandsgrader i tryggere bolighandel. Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

4-roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.

Leiligheten ligger i 2. etasje med to balkonger.

Leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg (merket P5.100), med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang.

Standard

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2026: Erstattet slitte silikonfuger ved vasken og i dusjen på hovedbadet, utført av Søstrene Amundsen rørleggerbedrift AS

2023: Byttet 5 dimmere på eksisterende punkter, utført av Granerud Elektriske AS

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2023: Installasjon av Ecoguard vann- og energimålere i hele sameiet - Utført av Østfold Rør AS.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2017, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad (ved soverom) / 2. etasje)

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde: Odd Sondre Dobbe Fidje
 Takstmenn: Stian Hedels
 Befaring/tilstede: Eier: Odd Sondre Dobbe Fidje , Takstmann: Stian Hedels

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse: Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel: Kommune: 0301 Oslo Gnr: 79 Bnr: 126 Seksjon: 6
 Eiet/festet: Eiet
 Areal: 725.6 m²
 Eierbrøk seksjon: 98 / 2984
 Hjemmelshaver: Liv Jorunn Dobbe Fidje og Odd Sondre Dobbe Fidje
 Adresse: Hans nordahls gate 56, 0481 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider: Vedlagt:
Eier	20/02/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.	
Egenerklæring	19/02/2026	Signert egenerklæringsskjema datert 08.02.2026 er mottatt.	Eiers egenerklæring mottatt på e-post.	
Ambita infoland	19/02/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.	

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår 2017

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	98	0	0	18
Sum bolig:	98	5	0	18
Sum BRA:	103			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Bad (ved soverom), Entré/gang, Tre soverom, Bod, Kjøkken, Stue		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.

Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong- og stålkonstruksjon med isolert bindingsverk mellom bærende stålsøyler, kledd utvendig med stående malt trepanel mot balkongen, og med teglstein.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler:

- Trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Fjernvarme tilknyttet radiatorer.
- Felles varmtvann.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.

Lovlighet

Beskrivelse:

Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:

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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
Samsvarserklæring signert av Granerud Elektriske AS og datert 16.01.2023 er fremvist for følgende arbeider:
- montering av 5 dimmere på eksisterende punkter.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass og ekstra glass på utsiden fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdører med tolags isolerglass og ekstra glass på utsiden fra byggeåret.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
- entré, ett soverom og stue/kjøkken

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkken, ca. 9 m². Dekke i betong og rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning i felt.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.

Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast internt i leiligheten.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad (entré)
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles fjernvarmeanlegg.	
Tilstandsvurdering:	Anlegget er vurdert ut ifra alder, og enkle observasjoner i forbindelse med fordelingsskap og reguleringsventiler. Reguleringsventiler er koblet med brytere i hvert rom og er derfor ikke testet.	
	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i bad, bod og kjøkken, samt lufttilførsel i oppholdsrom.	
	Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, vurdert som tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.	TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.	
	Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.	
Tilstandsvurdering:	Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.	TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater ved nedsenket himling og malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,50 m målt i stue. Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i entré.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørgarderobe med speil- og glatte fronter i entré.
Garderobeløsning med stang og hyller i hovedsoverom og bod.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i bod.
Varmekabler i begge bad.

Samsvarserklæring signert av Akershus Elektro AS og datert 22.02.2017 er fremvist for følgende arbeider:

- Elektroinstallasjon i leiligheter iht tilbud og vedlagt as-built tegningsgrunnlag.
- Elektroinstallasjon i fellesarealer iht tilbud og vedlagt as-built tegningsgrunnlag.
- Brannalarmanlegg iht tilbud og vedlagt adressetegning. Porttelefoni med ringetablå, svarapparater i leiligheter og sentral i eltavlfom HN54.U1.

Samsvarserklæring signert av Granerud Elektriske AS og datert 16.01.2023 er fremvist for følgende arbeider:

- montering av 5 dimmere på eksisterende punkter.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Anlegget er fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, brannutløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? 2017.

Tilstandsvurdering: Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon - Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeår.
Dokumentasjon er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:	Det er funnet bom under en flis ved slukrist. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med utvendig susterne og opplegg for vaskemaskin.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra stue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigget i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlukk.	
Tilstandsvurdering:		TG: 0

Våtrom – Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.

Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse:	Bad fra byggeår. Dokumentasjon er ikke fremvist.	
--------------	---	--

Våtromsgulv – Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i metall. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Våtromsvegger – Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Fast inventar, generelt - Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med faste felt og dør i herdet glass, servant og veggfestet klosett med utvendig sisterne.

Tilstandsvurdering: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte, som medfører at lekkasjevann fra øvrige installasjoner ikke renner direkte til sluk. Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet renner til sluk ved en eventuell lekkasje.

TG: 2

Hulltaking - Bad (ved soverom), 2. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunns vill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet 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 tunge tepper, 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. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivarettatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:

Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.

TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.

TG 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.

Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimaten omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimaten gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:

Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.

I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).

I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).

Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).

Fordelingen mellom de ulike areal typer er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstopdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder AS. Tyder AS har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:

Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder AS kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.

Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.

Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Liv Jorunn Dobbe Fidje

Odd Sondre Dobbe Fidje

Boligen

Hans Nordahls Gate 56
0481 Oslo

0301-79/126/0/6

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Søstrene Amundsen rørleggerbedrift

Beskrivelse av arbeidet: Erstattet slitte silikonfuger ved vasken og i dusjen på hovedbadet

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner



10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Østfold Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av Ecoguard vann- og energimålere i hele sameiet

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Granrud elektriske AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av dimmere på to soverom, gang, stue og kjøkken

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tilstandsvurdering laget ifbm. tidligere eiers salg av boligen i 2022

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**





Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.: 201504715-22
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Bjørn Wikan

Dato: 09.03.2017

Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSEN STASJONSBY	Eiendom:	79/4/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Grefsen Stasjonsby

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 21.02.2017, med kompletterende dokumentasjon av 02.03.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Hans Nordahls gate 56 (Oppgang A).

Gjenstående arbeider

Øvrige deler av tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2018.

Ferdigstillelse

Dersom dere ikke har utført de gjenstående arbeidene, og sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi gi pålegg om at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10.

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2017 av:



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Bjørn Wikan - saksbehandler
Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

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





Skatteetaten

Dato
28.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

GABRIELSEN & PARTNERS FROGNER AS
Frognerveien 22
0263 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 79 Bnr 126 Fnr 0 Snr 6

Eiendommens adresse:

Hans Nordahls gate 56, 0481 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 2 496 795
Som sekundærbolig:	kr 9 987 180

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

**Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien**

E-post: fredrik.wold@aktiv.no

Solibo AS

Dronning Eufemias Gate 16

0191 Oslo

NO 920 800 572 MVA

meglerkontakt@solibo.no

Boligopplysninger for boligselskap:**Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie****Megleropplysninger**

29.01.2026

Vi viser til forespørsel av 28.01.26

Boligselskap: Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie
Organisasjonsnr: 918 500 413
Gnr./bnr: 79 / 126
Eier(e): Liv Jorunn Dobbe Fidje / Odd Sondre Dobbe Fidje

Seksjons-/andelsnr: 6
Adresse: Hans Nordahls gate 56, 0481 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hng54-56
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hng54-56/kontakt
Hjemmeside garasjesameie: home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp5

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
 - **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
 - **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
 - **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8722253
 - **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
 - **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
 - **Forkjøpsrett:** Ingen
 - **Tomt:** Eiet
 - **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonseier eier parkeringsplass 30100 tilknyttet Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie.
- Tinglysning parkering:** Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 5, snr. 1 og snr. 2, ideell andel 1/105.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader kr 3.401,- pr. md.
TV/bredbånd kr 399,- pr. md.
Kontingent GS velforening kr 347,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.147,- pr. md.

Uspesifiserte felleskostnader dekker bla:

Kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader for garasje plass:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 450,- pr. md.

Hver seksjon har egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere iht. forbruk. Energikostnad er ikke inkludert i felleskostnadsbeløp gitt overfor.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 26 994	kr 3 370

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke: 5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr: 6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje: 875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje: 3363,- ink mva.

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Hans Nordahls gt. 54-56
10. juni 2025

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

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

Til eiere i Sameiet Hans Nordahls gt. 54-56

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 10 juni 2025
Tidspunkt: kl 19.00
Sted: Haraldsheim

KONSTITUERING

- Valg av møteleder
- Valg av protokollfører og protokollvitne
- Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

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

Oslo 27. mai 2025
Styret

Informasjonsmøte

Etter årsmøtet vil det være et informasjonsmøte om sameiets avtaler, samarbeidspartnere, vannmålere osv, lekkasje i oppgang 54, velforeningen, ny gartnerforening og annet.

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Jan Magne Grande
Styremedlem	Anne-Berit Eia
Styremedlem	Arne Kristian Eliassen
Varamedlem	Harald Huuse

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hng54-56>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring, polise nr 8722253

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



Styrets arbeid:

I løpet av 2024 har styret avholdt 5 styremøter. En av de største sakene dette året har vært overgangen fra stipulert vannforbruk til måling basert på faktisk forbruk. Dette gjelder både kaldt og varmt vann samt varme i hver enkelt leilighet. Avtalen er inngått med EcoGuard, som leverer systemet for avlesning av vann og energi.

Installasjonen av to vannmålere for kaldtvann inn i bygget kostet ca. kr 15.000. Gjennom året har vi jobbet for å få dette implementert av Oslo VAV. Først i første kvartal 2025 ble det avdekket en feil: våre målere var registrert på feil bygg. Etter dette ble vi kreditert kr 205.000 for perioden desember 2023 til utgangen av 2024. Det stipulerte forbruket for 2025 var kr 405.000, mens a konto-beløpet basert på faktisk forbruk er beregnet til kr 160.000. Med en investering på kr 15.000 har sameiet dermed spart kr 450.000 over to år – en besparelse som vil fortsette å gi effekt fremover.

Det jobbes også med å få på plass en permanent løsning for måling av fjernvarme inn til bygget, med tilbakevirkende kraft fra 1. januar 2024. Dette vil gjøre at vi betaler for faktisk forbruk av varmtvann og varme (inkludert drift av ventilasjonsanlegg). Per i dag fordeles dette etter kvadratmeter mellom bygg 12 og 13.

I tillegg har vi gjennomgått og reforhandlet alle avtaler som kan reforhandles. De fleste har gitt økonomiske fordeler, og alle har hittil resultert i bedre kvalitet og bredere dekning, for eksempel innen serviceavtaler.

De største kostnadsbesparende tiltakene er nå gjennomført, men styret vil fortløpende vurdere nye løsninger og forbedringer i samarbeid med Grefsen Stasjons Velforening. Med alle tiltakene – inkludert individuell måling av vann og varme – vil mange oppleve at husleienivået i praksis er tilbake på 2017-nivå. Dette har også gjort det mulig å holde husleien uendret for 2025.

Som vanlig har det dukket opp uforutsette utgifter i 2024, totalt nær kr 100.000. Den største delen av dette skyldes overgangen fra 2G til 4G for signaloverføring fra brannalarmen og heisene. 2G-nettet vil bli avviklet 31.12.2025.

Vi må også nevne at det pågår en tidkrevende og utfordrende sak knyttet til vannlekkasje inn i en leilighet i nr. 54.

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

1. november 2024 byttet vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Dette har krevd ekstra innsats for å få på plass nye rutiner og systemer.

Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr 174.067. Styret foreslår at dette overføres til sameiets egenkapital. Per 31.12.2024 er egenkapitalen positiv med kr 429.855, noe som viser at den negative utviklingen de siste årene er snudd.

For 2025 er det budsjettert med et overskudd på kr 265.000. Dette betyr at vi er på god vei til å bygge opp en tilfredsstillende egenkapital for fremtidige vedlikeholdskostnader.

Solibo jobber med et nytt digitalt vedlikeholdsverktøy tilpasset vårt sameie. Når dette er på plass, vil styret starte arbeidet med avsetninger til fremtidig vedlikehold.

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

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie

Orgnr: 918 500 413

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	255 788	384 357
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	174 067	-128 569
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	174 067	-128 569
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	429 855	255 788
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	284 514	319 493
Kortsiktig gjeld	-145 341	63 705
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	429 855	255 788

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

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	1 669 564	1 515 272	1 891 000	1 815 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	47 437	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 717 000	1 515 272	1 891 000	1 815 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	7 050	6 345	6 750	8 500
Styrehonorar	5	50 000	45 000	50 000	60 000
Forsikring		86 181	99 323	96 000	115 000
Forretningsførsel	6	70 871	91 163	94 000	50 000
Revisjon	7	0	9 928	12 000	12 000
Kommunale avgifter		90 733	296 391	311 000	170 000
Energi/fyring	8	342 788	344 640	345 000	520 000
Kabel-TV/internett		172 368	233 580	177 000	200 000
Kostnader sameie	9	136 800	0	150 000	0
Vedlikehold	10	374 290	247 561	267 500	255 000
Vaktmestertjenester	11	78 058	0	0	50 000
Renhold	12	56 257	0	0	60 000
Andre driftskostnader	13	83 489	270 840	196 900	219 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		1 548 886	1 644 771	1 706 150	1 720 000
DRIFTSRESULTAT		168 114	-129 499	184 850	95 000
FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	14	5 981	3 640	0	0
Finanskostnader	15	28	2 710	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-5 953	-930	0	0
Resultat		174 067	-128 569	184 850	95 000
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	17	174 067	-128 569		
SUM DISPONERING		174 067	-128 569		



Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	16	10 676	-15 272
Forskuddsbetalte kostnader	16	132 824	59 553
Bankinnskudd		141 014	275 212
SUM OMLØPSMIDLER		284 514	319 493
SUM EIENDELER		284 514	319 493
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17	429 855	255 788
SUM EGENKAPITAL		429 855	255 788
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		-189 557	57 501
Annen påløpt kostnad		44 216	0
Annen kortsiktig gjeld		0	6 204
SUM KORTSIKTIG GJELD		-145 341	63 705
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		284 514	319 493



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

**NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER** 2024

Innkrevde felleskostnader	1 158 860
Kabel-TV/Internett	177 660
Fjernvarme (Ecoguard)	282 336
Ecoguard, varmt vann	21 640
Ecoguard, kaldt vann	22 571
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	6 497
Sum innkrevde felleskostnader	1 669 564

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Tilskudd	22 824
Flyttegebyr	438
Annen inntekt	24 175
Sum annen driftsrelatert inntekt	47 437

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 5 - STYREHONORAR

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

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	66 971
Sum forretningsførsel	70 871

NOTE 7 - Revisjon

Revisjonshonorar - forskuddsfakturert og kostnadsført i 2023.

NOTE 8 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	52 353
Kostnader Ecoguard	47 573
Fjernvarme	242 862
Sum energi/fyring	342 788

NOTE 9 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader sameie	136 800
------------------	---------

Kontingenter - budsjettetert under "andre driftskostnader" i 2025.

NOTE 10 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	14 563
Vedlikehold VVS	67 942
Vedlikehold elektro	45 591
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	1 794
Drift/vedlikehold heis	110 911
Vedlikehold brannsikring	60 461
Drift og vedlikehold ventilasjon	73 029
Sum vedlikehold	374 290

**NOTE 11 - VAKTMESTERTJENESTER**

Vaktmestertjenester	78 058
Sum vaktmestertjenester	78 058

Vaktmestertjenester - budsjettert under "andre driftskostnader" i 2024.

NOTE 12 - RENHOLD

Renhold	56 257
Sum renhold	56 257

Renhold - budsjettert under "andre driftskostnader" i 2024.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snøbrøyting/gressklipping	39 664
Nøkler og låser	13 587
Egenandeler forsikring	10 000
Konsulenthonorar	7 200
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 961
Annen kostnad	9 077
Sum andre driftskostnader	83 489

NOTE 14 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	3 264
Annen renteinntekt	2 717
Sum finansinntekter	5 981

NOTE 15 - FINANSKOSTNADER

Annen rentekostnad	2
Renter leverandørgjeld	26
Sum finanskostnader	28

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	17 345
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	43 092
Andre forskuddsbetalte kostnader	72 387
Sum forskuddsbetalte kostnader	132 824

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet annen oppsett.

NOTE 17 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	255 788
Overført til/fra egenkapital	174 067
Opptjent egenkapital 31.12	429 855

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

GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 60.000,-. Styret vedtar intern fordeling.

VALG AV TILLITSVALGTE

Dagens styre:

Styreleder	Jan Magne Grande
Styremedlem	Anne-Berit Eia
Styremedlem	Arne Kristian Eliassen
Varamedlem	Harald Huuse

Styret har gitt følgende innstilling til valg.

Gjenvalg styreleder 2 år: Jan Magne Grande

Gjenvalg styremedlem 2 år: Arne-Kristian Eliassen

Anne-Berit som ikke var på valg her ønsket å tre til side, styret imøtekommer hennes ønske. Forslag til styremedlem for 1 år: : Liv Jorunn Dobbe Fidje

Varamedlem Harald Huuse er ikke på valg.

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

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

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

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

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

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

DIGITALT MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **13. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:

[LENKE TIL STEMMEKJEMA](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni
Styret

Årsrapport 2024

Tillitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Leder	René Midtbø Landmark	Hans Nordahls Gate 66
Styremedlem	Magnhild Neergaard	Hans Nordahls Gate 54
Styremedlem	Joachim Thorkildsen	Hans Nordahls Gate 68

Regnskap og forvaltning

Regnskap og forvaltning er i henhold til kontrakt utført Solibo AS. Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid i 2024

Sameiet hadde et helt nytt styre i 2024 og man har brukt mye tid på å sette seg inn i regnskapet, vedlikehold og andre sentrale forhold knyttet til driften av garasjen. Styret har holdt jevnlig styremøter gjennom året og har kommunisert med beboere og interessenter via e-post for å holde dem oppdatert på endringer, vedlikehold og andre viktige hendelser.

Drift av garasjeanlegget	2
Vedlikehold	2
Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5	3
Konklusjon	3
Alternativ løsning – Garasjeforening	3
Forretningsførsel og videre samarbeid	3
Digital løsning ved åpning av garasjeport	4
Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5	5
Oppdatering om ladeanlegget	6
Endringer i drift og videre arbeid	6
Mål og videre tiltak	6

Vi setter stor pris på det gode samarbeidet med alle eiere i 2024.

Styret i garasjesameiet

May 29, 2025

Grefsen Stasjon P4 & P5

Årsrapport 2024

Drift av garasjeanlegget

Styret har sørget for at garasjeanlegget fungerer som det skal, og at beboere har trygg og effektiv tilgang til parkering og øvrige fasiliteter. Dette omfatter håndtering av tekniske problemer, feilparkeringer, HMS-runder og generell orden. I løpet av året har styret også byttet forretningsfører til Solibo.

Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

- **Branngardinen** ble utsatt for hærverk, og reparasjonen tok lang tid fordi ny bunnskinne måtte spesialbestilles. For å sikre bedre oppfølging og trygghet fremover, byttet vi leverandør og inngikk en ny serviceavtale med Firesafe.
- **Innvendig port til P4/P5** har hatt flere driftsproblemer, og vi valgte å avslutte serviceavtalen da leverandøren ikke kunne tilby tilfredsstillende vedlikehold og oppfølging. Vi tegnet en ny avtale med firmaet som opprinnelig leverte porten, Nassau, ettersom de har bedre tilgang på reservedeler. Slitasjen på porten er høy, og dette vil følges opp videre.
- **Hovedporten** ble skadet etter å ha blitt påkjørt, noe som resulterte i omfattende reparasjonskostnader fordelt på alle garasjesameiene. Utover dette har porten fått service og tilsyn etter behov.
- **Garasjerengjøring** ble gjennomført av vaktmestertjenesten. Siden garasjen mangler sluk, er dette en kostbar prosess som kun utføres hvert andre år.
- **Oppsuging av vann** gjennomføres av vaktmestertjenesten ved behov for å holde garasjen tørr.
- **Søppel og avfall** fjernes jevnlig, men vi oppfordrer alle til å hjelpe til med å holde garasjen ren ved å ikke etterlate avfall. Vi minner samtidig om at det *«ikke er tillatt å oppbevare eller hensette gjenstander i garasjeanlegget eller på parkeringsplassen»*, jf. § 8 i ordensreglene. Dette gjelder for eksempel dekk, spylervæske, møbler eller annet utstyr.
- **Kontroll av brannanlegget** er gjennomført som en del av den årlige kontrollen for å sikre at systemet fungerer som det skal.

Side 2

Grefsen Stasjon P4 & P5

Årsrapport 2024

Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å slå sammen garasjesameiene P4 og P5. I dag er P4 og P5 to ulike garasjesameier, men med felles styre. Styret har i etterkant vært i dialog med Solibo, som ble ny forretningsfører, og vi fikk bistand fra deres advokat til å undersøke mulighetene for en sammenslåing.

Konklusjon

Dessverre lar det seg ikke gjøre å slå sammen P4 og P5 til én eiendom. Utfordringen ligger i at det er ulike eiere med separate sameieandeler i hvert garasjesameie. Dette medfører at sameiene juridisk sett må bestå som separate enheter med hvert sitt styre, regnskap og formelle forpliktelser.

Alternativ løsning – Garasjeforening

En mulig alternativ løsning kunne vært å opprette en garasjeforening som en selskapsrettslig «paraply» over begge garasjesameiene. Dette kunne i teorien forenklet driften og skapt et bedre grunnlag for felles avtaler. Styret mener imidlertid at dette ikke vil være en hensiktsmessig løsning, da det trolig vil føre til økte kostnader og mer administrasjon uten en tydelig økonomisk gevinst.

Forretningsførsel og videre samarbeid

Uavhengig av veien videre har overgangen til Solibo allerede gitt bedre vilkår for sameiene enn tidligere. Vi vil fortsette å samarbeide tett med Solibo for å effektivisere samdrift der det er mulig.

Med OBOS har det vært utfordringer knyttet til oversikt og tydelig kostnadsfordeling mellom sameiene. Overgangen til Solibo gir en mer strukturert regnskapsføring, der føringer og viderefakturering håndteres på en ryddigere måte. Dette sikrer bedre kontroll, mer forutsigbarhet og en tydeligere fordeling av kostnader mellom P4 og P5.

Side 3

Grefsen Stasjon P4 & P5

Årsrapport 2024

Digital løsning ved åpning av garasjeport

I løpet av 2024 har styret mottatt en rekke henvendelser fra eiere angående problemer med portåpnere til garasjen, særlig ved hovedporten. Flere har opplevd utfordringer med å åpne porten, og i enkelte tilfeller har det vært nødvendig å gå ut av bilen for å få den opp. Dialog med de andre sameiene i garasjeanlegget bekreftet at de også har hatt lignende utfordringer.

På årsmøtet i 2024 ble det vedtatt å implementere en digital løsning for åpning av garasjeportene i Grefsen Stasjon P4 og P5. Parqio ble foreslått som løsning, og styret har vurdert markedet for alternative leverandører. Det har imidlertid vært utfordrende å finne aktører som tilbyr en like komplett løsning, og styret valgte derfor å gå videre med Parqio.

I dialog med ASSA, leverandøren av hovedporten, ble det også undersøkt muligheter for å forbedre eksisterende portåpnere og radioantenne. Dette ville imidlertid medført betydelige kostnader dersom samtlige eiere måtte bytte ut sine portåpnere. Kostnaden var vesentlig høyere enn etablering av en digital løsning, og styret vurderte derfor at digitalisering var den mest hensiktsmessige veien videre.

Arbeidet har tatt noe tid da det har krevd samarbeid med de andre garasjesameiene, men vi er nå glade for å ha en løsning på plass. Dette gir større fleksibilitet og vil forhåpentligvis bidra til en enklere og mer smidig portåpning for alle eiere.

Side 4

Grefsen Stasjon P4 & P5

Årsrapport 2024

Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

Det har blitt avdekket at ladeinntekter fra Electric Freeway tidligere har blitt utbetalt til feil garasjesameie. Dette betyr at Grefsen Stasjon P4 har mottatt utbetalingene tilhørende P5, og omvendt. Siden sameiene har ulikt antall ladere og eiere, har dette resultert i en skjev fordeling av inntektene.

Feilen ble ikke oppdaget av tidligere styrer eller tidligere forretningsfører OBOS og ble først identifisert en stund etter at det nåværende styret tiltrådte. Styret mistenker at feilen har oppstått i forbindelse med overgangen fra EV Box til Electric Freeway. Så snart styret fikk oversikt over situasjonen, ble det iverksatt nødvendige tiltak for å sikre at fremtidige utbetalinger blir korrekt fordelt mellom sameiene.

På bakgrunn av dette har styret gått gjennom alle utbetalinger og vedtatt at Grefsen Stasjon P4 har en gjeld på NOK 80 000,00 til Grefsen Stasjon P5, knyttet til feilbetalinger av laderefusjoner i perioden 2023 og 2024.

Underlag gjeld P4

Beløp		Kommentar
NOK	111 860,00	Feilbetalt fra Electric Freeway
- NOK	22 451,00	Faktureringer 50% burde vært 41%
- NOK	9 409,00	Reduksjon
Sum	NOK 80 000,00	Total gjeld

Side 5

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie

Orgnr: 917 207 674

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	330 267	303 169
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	16 057	27 098
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	16 057	27 098
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	346 324	330 267
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	409 038	392 845
Kortsiktig gjeld	62 714	62 578
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	346 324	330 267

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		351 060	353 700	354 000	424 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	371 222	224 161	150 000	244 490
SUM DRIFTSINNTEKTER		722 282	577 861	504 000	668 690
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	7 755	7 755	7 755	7 755
Styrehonorar	4	55 000	55 000	55 000	55 000
Forsikring		42 229	39 468	43 000	47 000
Forretningsførsel	5	63 895	57 055	59 000	40 000
Energi/fyring		160 233	177 225	140 000	150 000
Vedlikehold	6	269 683	187 079	160 000	175 000
Vaktmestertjenester		72 922	0	0	56 000
Andre driftskostnader	7	43 176	34 683	53 000	35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		714 893	558 265	517 755	565 755
DRIFTSRESULTAT		7 389	19 596	-13 755	102 935
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		8 909	7 502	0	0
Finanskostnader		240	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-8 668	-7 502	0	0
Resultat		16 057	27 098	-13 755	102 935
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	16 057	27 098		
SUM DISPONERING		16 057	27 098		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		89 284	0
Forskuddsbetalte kostnader	9	40 470	25 608
Andre kortsiktige fordringer	10	80 000	2 849
Bankinnskudd		199 284	364 388
SUM OMLØPSMIDLER		409 038	392 845
SUM EIENDELER		409 038	392 845
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	346 324	330 267
SUM EGENKAPITAL		346 324	330 267
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		49 135	52 953
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	9 625
Annen påløpt kostnad		13 579	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		62 714	62 578
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		409 038	392 845

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Elbillading	81 174
Nøkler/portåpnere	8 700
Annen inntekt	281 348
Sum annen driftsrelatert inntekt	371 222

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 755.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 55 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.12.2024 - 31.12.2024	3 900
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.12.2024	59 995
Sum forretningsførsel	63 895

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	94 551
Vedlikehold elektro	94 532
Vedlikehold brannsikring	52 523
Vedlikehold parkering/garasje	28 077
Sum vedlikehold	269 683

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	2 637
Driftsmaterialer	747
Konsulentonorar	13 229
Vakthold	20 739
Annen kontorkostnad	1 677
Bank- og andre transaksjonskostnader	2 242
Annen kostnad	1 906
Sum andre driftskostnader	43 176

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	330 267
Overført til/fra egenkapital	16 057
Opptjent egenkapital 31.12	346 324

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	23 499
Andre forskuiddsbetalte kostnader	16 971
Sum forskuiddsbetalte kostnader	40 470

NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordring på P4, feilbetalinger fra Electric Freeway	80 000
Sum andre kortsiktige fordringer	80 000

Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

§ 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

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

Kameraovervåking av garasjeanlegget

Det siste året har vi sett økende problemer med hærverk på garasjeportene og branngardinene. Hovedporten ble i høst påkjørt og ødelagt, noe som medførte store reparasjonskostnader. Det har vært innbrudd i flere biler, hvor tyvene også har stjålet portåpnere for uhindret tilgang til garasjen. I tillegg observerer vi at uvedkommende benytter garasjen som inngang for å bryte seg inn i boder og andre fellesområder tilknyttet blokkene.

Med etableringen av Parqio er det nå lagt til rette for kameraovervåking, men denne funksjonaliteten er per i dag ikke aktivert. Styret ønsker derfor at sameiermøtet godkjenner aktivering av overvåking på kameraene som er montert i tilknytning til skiltgjenkjenningen. Til å begynne med vil overvåkingen fokusere på garasjeportene, men ved behov ønsker styret mulighet til å utvide dekningen til flere områder i garasjeanlegget.

Formålet med kameraovervåkingen er å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk. Opptak fra anlegget slettes etter 7 dager og vil kun anvendes som dokumentasjon i forbindelse med skadesaker, tyveri og andre straffbare forhold.

All bruk av kameraene vil skje i henhold til Datatilsynets retningslinjer.

Forslag til vedtak:

Sameiermøtet gir styret fullmakt til å etablere kameraovervåking av fellesarealer i garasjeanlegget for å forebygge og avdekke kriminalitet og hærverk, i samsvar med gjeldende lover og datatilsynets retningslinjer.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P5 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 13. juni 2025

1. Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt.

Til å underskrive protokollen ble René Midtbø Landmark valgt.

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

23 plasser avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024 ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 16.057,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 55.000- for den gjennomførte styreperioden.

Styret fordeler honoraret internt.

5. Kameraovervåking

Årsmøtet gav styret fullmakt til å etablere kameraovervåking.

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Joachim Thorkildsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Magnhild Neergaard	På valg: 2026
Styremedlem:	Hanne Rokstad Dalen	På valg: 2027
Styremedlem:	Terje Taugbøl	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 13.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

René Midtbø Landmark

VEDTEKTER

for

Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie, org. nr. 918 500 413

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 18.03.2020.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.08.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, 126. i Oslo kommune.

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

Balkonger inngår i bruksenhetenes hoveddel.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod,
- Private terasser

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

(4) Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene. Eierseksjonssameiet Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon 54-66 Utomhussameie.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

(7) Utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger, oppsetting av antenner, skjerming av balkonger/terrasser etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) *Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensing av sitt avløp, herunder oppsteking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.*

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

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

(2) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

- *Kostnadene til fjernvarme og varmt tappevann skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.*
- *Kostnader til kabel-TV og eventuelt bredbånd skal fordeles likt på hver boligseksjon.*

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring

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

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

Husordensregler

for Hans Nordahls Gate 54-56

Vedtatt på årsmøtet 14.03.2018

Et boligsameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

Sameiet plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt må trekke innendørs eventuelt holde lydnivået dempet.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy kan kun utføres hverdager mellom kl. 09.00 – kl. 21.00. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

Naboene skal varsles på forhånd når det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan være til sjenanse for naboene. Et nabovarsel er gir dog ingen rett til å fravike fra regler om ro og hensynet til øvrige beboere.

Det skal ellers være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle dager.

§ 3 Bruk av balkonger og forhager

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

Balkonger må ikke spyles slik at det renner vann ned på nabobalkongene. Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. **Kullgrill er ikke tillatt!**

Søppelposer og luktende avfall tiltrekker seg uønskede skadedyr og fugler, det er derfor ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene.

Det må også tas hensyn til naboer med tanke på lagring på balkongene.

§ 4 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer, gjerder, samt andre mindre permanente installasjoner som på grunn av bruk og/eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet, ivaretagelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.

Det er tillatt med blomsterkasse type Elan i hvitmalt tre størrelse 103x30x93cm.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Parabol, varmepumpe, antenne og andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.
- Installasjoner som blant annet blomsterkasser eller lignende oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Solavskjerming:

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS:

Rammeverk (ramme/skinne/kasse) må festes direkte på vinduskarmene (ikke på vegg).

Farge på rammeverk, 1. – 6. etasje: RAL 7030 stone grey (samme farge som utvendig vinduskarm).

Screen-duk skal være ensfarget med følgende tekstil/fargekode: 71.1204 (gjelder alle etasjer).

MARKISER: Markisen skal festes på undersiden av overbygg over terrassedør. Farge på armatur: Grå, RAL 9006 (aluminiums-grå). Markiseduk skal være ensfarget med tekstil/fargekode: 727/15 og ha rett frontkappe.

Ellers står hver enkelt seksjonseier fritt til å velge leverandør så lenge overstående retningslinjer følges.

§ 5 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. Riper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 6 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformings mal. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sort skrift og dekke hele skiltplassen. Det er tillatt å ha "nei-takk til reklame" klistremerket på sin postkasse.

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

§ 7 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne og det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor egen inngangsdør. Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

§ 8 Fellesarealer

Alle dører tilhørende fellesarealet skal til en hver tid være låst. Det er ikke tillatt å holde dører åpne med bruk av gjenstander da dette kan ødelegge dørene.

Sykler må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignende i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer ved inngangsdøren til leiligheten. Styret kan avgjøre om plassering av barnevogner, rullatorer eller lignende er til hinder for rømningsveier.

Det er ikke tillatt å montere eller hensette gjenstander på fellesområdet. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Heisdørene skal ikke holdes tvunget åpen!

§ 9 Erstatningsansvar

Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade eller merkostnad som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

§ 10 Utleie

Ved utleie må sameier informere styret om hvem som bor i deres leilighet. Ved bestilling av ekstra nøkler er det kun sameier som kan gjøre dette via styret.

§ 11 Endring av husordensreglene

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

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

- **7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie**
Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i **P1 og P2** krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.
- **7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie**
Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.
- **7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie**
Tinglyses i gnr 379 bnr 4.
- **7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie**
Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2. For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2. Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

VEDTEKTER
FOR
Grefsen Stasjon P 5 GARASJESAMEIE

Gnr. 379, bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 379 bnr. 5 snr. 1-2 i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Garasjesameiet består av til sammen 105 parkeringsplasser. Disse er fordelt mellom to seksjoner slik:

Seksjon 1 har 53 parkeringsplasser,

Seksjon 2 har 52 parkeringsplasser.

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

En eier av parkeringsplass vil eie og inneha hjemmel til en ideell andel. For eksempel vil én parkeringsplass utgjøre -en eierandel 1/105 i snr. 1-2

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

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

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

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

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

Garasjeanlegg P5 har rett til å benytte trasé (gjennomkjøring) over garasjeanlegg P3 sin eiendom, for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert.

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

4. Sameierne (P5) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

5. Garasjesameiet P5 skal dekke en forholdsmessig andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene knyttet til garasjeporten og kjøre- og adkomstarealet til garasjesameiet P3, som de har rett til å benytte for adkomst til sin eiendom for en begrenset periode frem til separat adkomst til garasjeanlegg P5 er etablert jf. § 5 niende ledd.

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

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

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

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20

Sameieloven

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

Dato: 25.11.2015



Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-5

Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

Innledning

Trivselen i garasjesameiet avhenger av at de som disponerer garasjeplass tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt i garasjesameiet. Brorparten av disse punktene er selvfølgeligheter for de fleste, men garasjen har mange forskjellige brukere, og det er nødvendig å ha noen ordensregler. Disse reflekterer de betingelsene sameiet mener bidrar til et godt miljø.

Det oppfordres til å opplyse styret i sameiet om leietakers e-post. Evt. forventes det at utleier videreformidler fellesinformasjon til leietager.

Brudd på ordensregler kan føre til at styret pålegger utbedringsplikt overfor seksjonseier.

Formål

Ordensreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av sameierne mener bidrar til et godt miljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til garasjeanlegget vårt.

§ 1 Ferdsel

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. All ferdsel i garasjeanlegget skal skje i gangfart. Det er uoversiktlig og uhell kan raskt forekomme ved for stor fart.

§ 2 Parkering

Parkering på andre p-plasser enn den/de p-plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.

P-plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy. Eieren av p-plassen må påse at hele kjøretøyet parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Dette gjelder også i lengderetning ved enden på oppmerkingsstrekene. De hvite stripene regnes ikke som en del av plassen.

P-plassene er merket med hvite streker samt plass-nummer i takbjelke eller på vegg ved plassen.

Vis hensyn slik at andre eiere av kjøretøy er i stand til å komme seg inn og ut etter endt parkering.

Feilparkerte kjøretøy vil bli fjernet for eiers regning og risiko uten ytterligere varsel.

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Utleie/lån

Utleie av p-plass skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er leietaker.

Ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter.

Vesentlig mislighold av ordensregler og vedtekter fra leietakers side kan føre til at styret pålegger seksjonseier å si opp leieavtalen.

§ 4 Lek og annet unødig opphold

Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i garasjeanlegget ikke tillatt.

§ 5 Rengjøring av garasjeanlegget

Rengjøring av garasjeanlegget vil bli varslet i god tid på forhånd. Alle som disponerer garasjeplasser plikter å etterkomme anmodning om flytting av biler, mv slik at rengjøring kan gjennomføres på en effektiv måte.

§ 6 Garasjeport

Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. For å unngå at ubudne gjester tar seg inn i garasjeanlegget, må alle kjørende påse at garasjeporten lukkes etter inn-og utkjøring.

§ 7 Portåpner til garasjeporten

Styret administrerer registrering og sletting av portåpnere. Det er kun sameieren som kan bestille ny portåpner.

Ved tap av portåpner bes den enkelte beboer å ta kontakt med styret på styret-p5@hansnordahls gate.no slik at den tapte åpner blir sperret.

§ 8 Orden i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spylervæske og lignende).

Eiere av garasjeplass kan søke til styret om opphenging av feste til takboks og eller andre stativer som kan henge over bil. Eier er selv ansvarlig for at oppheng blir festet forsvarlig.

Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig.

Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

§ 9 Ladestasjoner

Det er installert felles infrastruktur for ladeanlegg i hele garasjen. Det er kun tillat å installere godkjent ladeboks i anlegget. Dersom en ønsker å installere ladeboks til plassen sin må styret kontaktes på mail: styret-p5@hansnordahls gate.no

Enkelte p-plasser er utstyrt med ladeboks. Disse er forbeholdt eiere av plassen, og skal brukes til opplading av elektrisk kjøretøy.

Alle kostnader forbundet med DEFA - ladebokser skal dekkes av de seksjonseiere som har slik ladeboks.

Lading av motorkjøretøy skal kun skje fra ladestasjoner montert for dette formålet.

§ 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

I garasjeanlegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjeanlegget.

Der er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjen eller å bruke vann, kjemikalier eller andre vaskemidler på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget grunnet manglende sluk og oljeutskiller.

§ 11 På- og avlessing

Det er tillatt å parkere utenfor oppmerkede p-plasser i en kort periode ifm. på- og avlessing av bil eller tilhenger. Kjøretøy eller tilhenger skal ikke parkeres til hinder for andre kjøretøy. Eieren skal være lett tilgjengelig slik at kjøretøyet eller tilhengeren kan fjernes ved behov.

§ 12 Tomgangskjøring

Det er strengt forbudt å la kjøretøyet stå på tomgangskjøring i garasjeanlegget. Kjøretøyets motor skal skrus av ved parkering eller stans.

§ 13 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.

Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

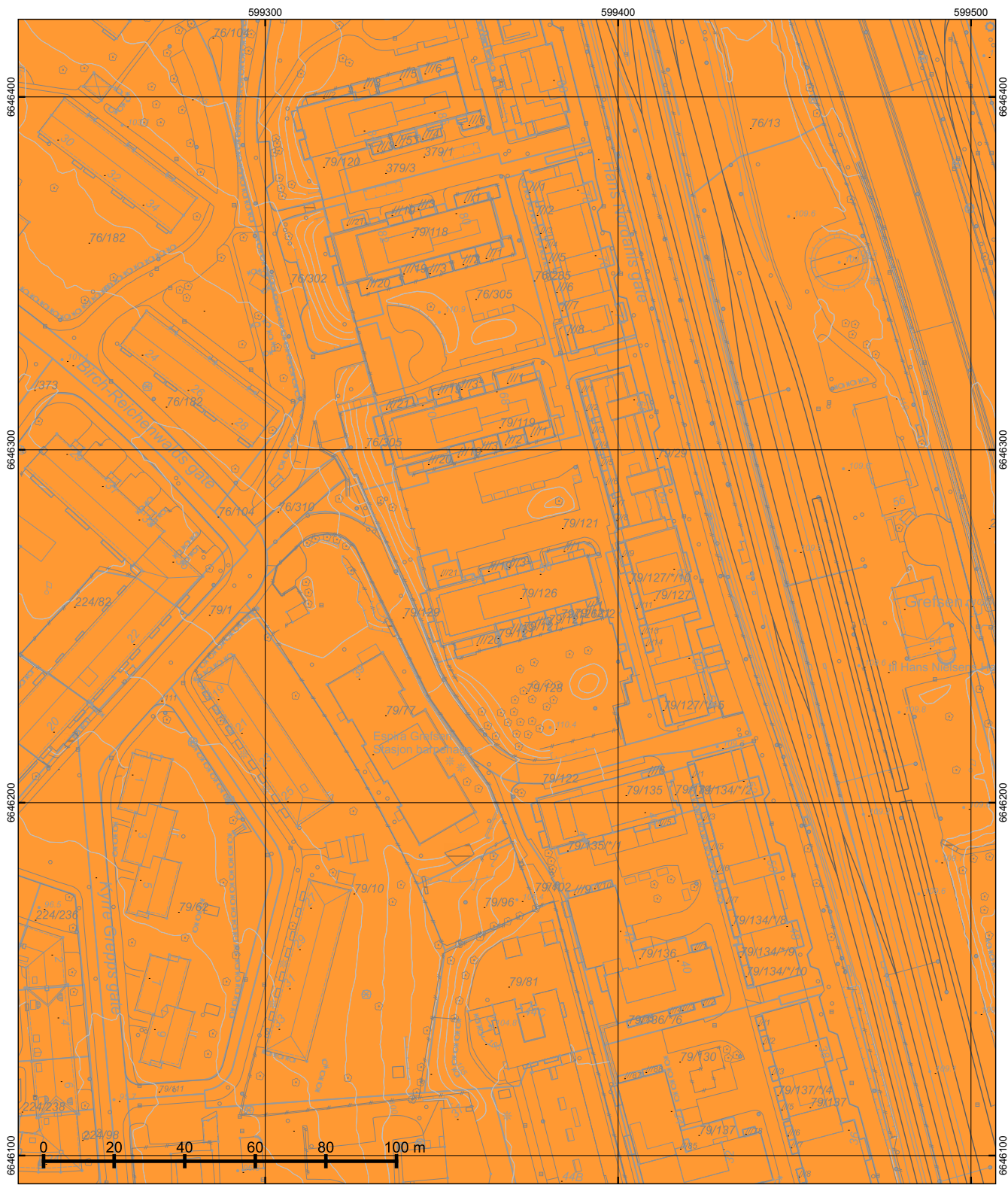
Skader, som er forårsaket av eieren av p-plassen, vil bli utbedret for eieren av plassens regning.

§ 14 Borttauing

Ved ulovlig parkering vil styret kunne rekvirere borttauing av kjøretøyet. Eier av kjøretøyet står selv økonomisk ansvarlig for borttauings- og tilleggsavgifter, og evt. skader som måtte oppstå på kjøretøyet ifm. borttauing

§ 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 02.02.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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



Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet.
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 333791/ 86526057

Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 56

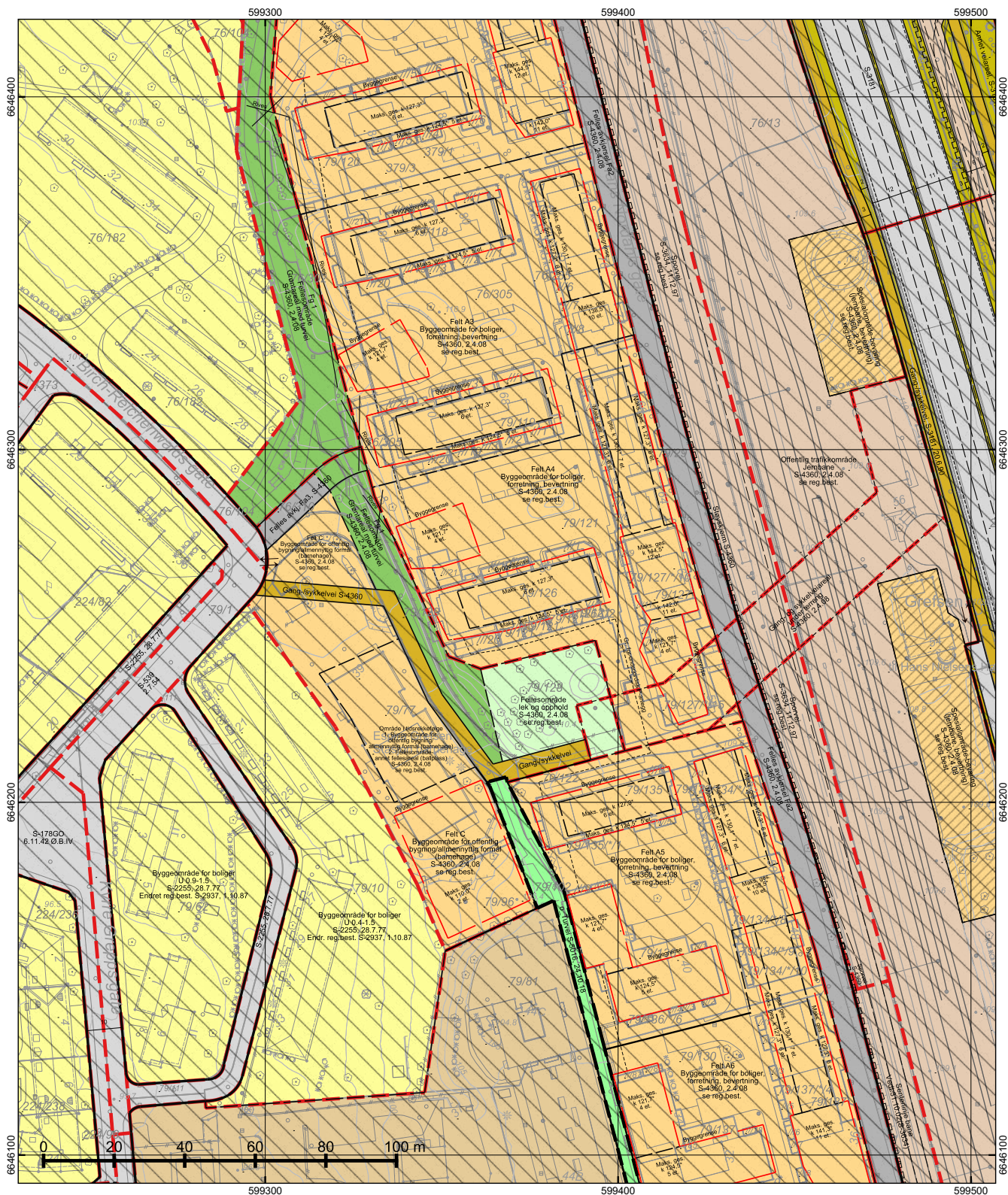
Gnr/Bnr: 79/126

Deres ref.: 40255/ FRWO@MSAKTV

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.02.2026
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

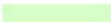
Originalformat: A3

Reguleringskart	
- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Det er ikke registrert naturangfold innenfor kartutsnittet. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
PlottID/Best.nr: 333791/ 86526057	Deres ref.: 40255/ FRWO@MSAKTV
Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 56	Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/126	

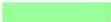
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	72 - Felles lekeareal
	77 - Annet fellesareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	313 - Skulder/bankett
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	331 - Rutebilstasjon/terminal
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

 1541 - Vannforsyningsanlegg

 3031 - Turveg

 664 - Spesialområde bevaring blandet

 RbBevaringGrense

 RpSikringSone

 70 - Felles avkjørsel

 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 325 - Veigrunn i tunnel

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 Formålgrænse

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

 Regulert kjørefelt

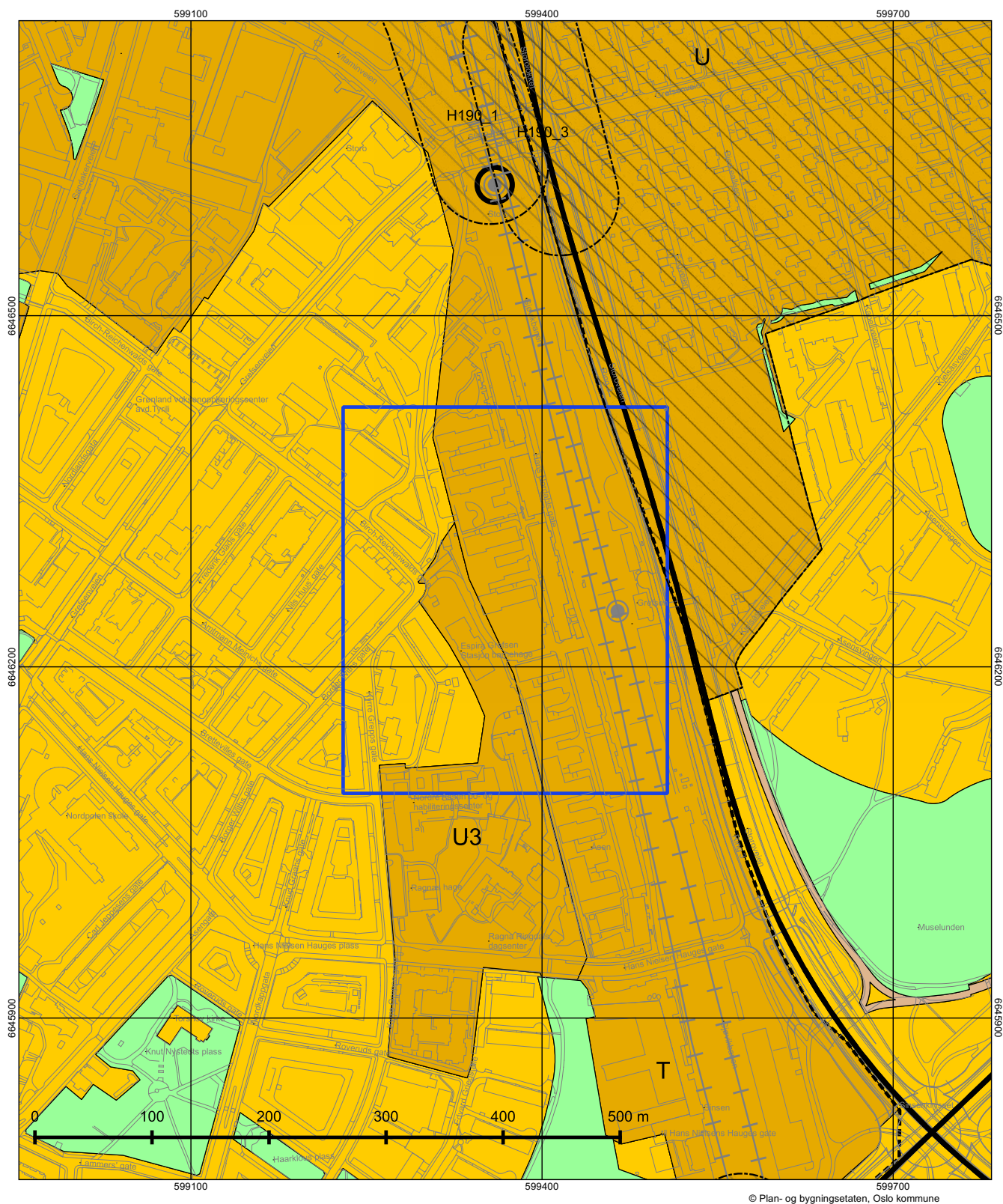
 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Bygning som forutsettes revet

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 02.02.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 333791/86526057

Deres ref.: 40255/ FRWO@MSAKTV

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

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

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

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.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nordahls gate 56
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Martin Ommundsen

Telefon: 906 42 614
E-post: martin.ommundsen@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre