

aktiv.





Daglig Leder Frogrnerveien / Eiendomsmegler

Martin Ommundsen

Mobil 906 42 614

E-post martin.ommundsen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Frogrnerveien

Frogrnerveien 22, 0263 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 12 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 10 926,-
Omkostn.: Kr 323 850,-
Total ink omk.: Kr 13 234 776,-
Felleskostn.: Kr 3 908,-
Selger: Erik Stormyren Rusten
Ina Elisabeth Haagensen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 113/118 kvm
Tomtstr.: 2803 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 112
Gnr. 79, bnr. 141
Gnr. 79, bnr. 141

Snr. 29
Oppdragsnr.: 1007250174

Lækker og romslig 4-roms fra 2022 | Frontleilighet | 2 bad | 2 balkonger på totalt 28 m² | Garasje

Velkommen til en moderne 4-roms leilighet nærmest uten bruksslitasje, i Hans Nielsen Hauges gate 50B.

Boligen er en gjennomgående endeleilighet med meget godt lysinnslipp og med solrike balkonger på til sammen 28 m². Området har et svært godt kollektivtilbud med både buss, trikk, T-bane og tog innen kort gangavstand. Fra boligen tar det under 5 minutter å gå til holdeplasser for trikk og buss, samt til Sinsen T-banestasjon, som er et av Oslos viktigste kollektivknutepunkt. Herfra går t-banelinjene 4 og 5, en rekke busslinjer, inkludert flybussen, og du har enkel tilgang til hele byen.

Eiendommen kan oppsummeres slik:

- Nybygg fra 2022
- Fremstår som ny
- Heisadkomst til boligen og garasje/ bod
- Garasjeplass med el-billader
- 3 soverom
- 2 bad
- En herlig felles takterrasse
- Boligen kvalifiserer til Grønt Boliglån



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	61
Nabolagsprofil	66
Budskjema	139

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 113 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 118 m²

TBA: 28 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m² Ekstern bod

3. etasje

BRA-i: 113 m² Bod, entré, stue/kjøkken, 2 bad og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2803 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale

eller at det følger av vedtektene.

Innhold

Velkommen til en herlig 4 roms frontleilighet med alle fasiliteter!

Bygget er oppført i 2022 med alt av kvaliteter som dette medfører. Her vil man få en forutsigbar fremtid uten å tenke på rehabilitering osv. Heisen tar deg enkelt opp til leiligheten, enten fra gaten eller fra den medfølgende garasjeplassen. Sommerstid kan det kanskje friste å ta heisen opp til den store takterrassen utsikten her bør sees! I tillegg har leiligheten to store og solrike balkonger, som til sammen er på 28 kvm. Her har man sol fra midt på dagen til den går ned på kvelden. For øvrig bør det nevnes at boligen nærmest fremstår som ubrukt, uten slitasje mm.

Boligen inneholder:

- Gang med skyvedørsgarderobe
- Stilrent og moderne kjøkken med god skap og benkeplass. Alle hvitevarer er inkludert. Det er åpen løsning mot stue/spisestue, samt direkte utgang til sydvendt balkong.
- Spisestue med plass til langbord.
- Romslig stue med plass til flere sittesoner. Her finnes også utgang til den vestvendte balkongen på 16 kvm.
- Tre gode soverom, hvorav hovedsoverommet har privat bad
- To delikate flislagte bad
- Innvendig bod i tilknytning til hovedsoverommet. Denne kan også benyttes som walk in garderobe

Til boligen følger også tinglyst garasjeplass med el billader samt bod i kjeller.

3. etasje:

BRA-i 113 m²: Entré, bod, romslig stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom og to bad.

Stue/kjøkken har direkte utgang til balkong/terrasse. Kjøkkeninnredning fra Marbodal og parkettgulv i oppholdsrom.

TBA 28 m²: Balkong/terrasse med adkomst fra stue/kjøkken og ett soverom.

Kjeller:

BRA-e 5 m²: Ekstern bod.

Beliggenhet

Hans Nielsen Hauges gate 50B ligger i et sentralt og attraktivt boligområde ved Grefsen stasjon. Området er kjent for sin ro og etablerte atmosfære, samtidig som det tilbyr enkel tilgang til et bredt spekter av servicetilbud og rekreasjonsområder.

Sinsen T bane ligger kun et par minutters gange unna, mens Sinsenkrysset med trikkelinje 17 er tilgjengelig etter en kort spasertur. Grefsen stasjon er også lett

tilgjengelig, og tilbyr linjene RE30 og R31. Dette gjør det svært enkelt å komme seg rundt i Oslo, med mulighet til å komme seg til Oslo S på under et kvarter.

For større shoppingturer er Storo Storsenter et fantastisk alternativ, kjent for sitt brede utvalg av butikker og tjenester.

Alt i alt, tilbyr Hans Nielsen Hauges gate 50B en perfekt kombinasjon av sentral beliggenhet, gode kollektivmuligheter, og nærhet til skoler og dagligvarebutikker, som gjør det til et ideelt sted å bosette seg.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Leiligheten har også en ideell beliggenhet for den aktive barnefamilien. Beboere i Grefsen Stasjonsby har fortrinnsrett til barnehagen Espira Grefsen Stasjon, ca. 5 min gange fra leiligheten.

Området har et svært godt skoletilbud. Nærmeste skole er Nordpolen skole (1 10. trinn), ca. 5 min gange. Videre ligger Sinsen skole (1 7. trinn) ca. 10 min gange. For ungdomstrinnet finnes blant annet Morellbakken skole (8 10. trinn) og Bentsebrua skole (8 10. trinn) i gangavstand. Det er også kort vei til flere videregående skoler, herunder Kuben videregående skole og Nydalen videregående skole.

Skolekrets

Eiendommen sokner til Nordpolen skole (1-10. trinn).

Offentlig kommunikasjon

Svært gode kollektivforbindelser med trikk, buss og T-bane fra Sinsen og Sinsenkrysset. Ca. 11 minutter med kollektivtransport til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Stian Hedels

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et boligbygg med flere boenheter fra byggeår 2022. Grunnmuren er i betong. Ytterveggene er i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med panel, plater og

stein. Yttertaket er et flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie. Etasjeskillerne er i betong. Vinduene har trelags isolerglass. Entrédøren er i brannklasse med lydmotstand. Balkongdørene har trelags isolerglass.

Leiligheten har to balkonger i betongkonstruksjon. Den ene har adkomst fra stue/kjøkken og soverom, og den andre fra stue/kjøkken. Begge har dekke i betong som er oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverkene er i metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EcoGuard Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler for varmt og kaldt vann.

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: EcoGuard Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler for varmt og kaldt vann.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

Standard

Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Dører:

Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand. Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og soverom, ca. 16 m².

Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til ca. 118 cm. Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverk i

metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt. Rekkverkshøyden er målt til ca.118 cm

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Innvendige tak har sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken. Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i entré.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré. 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.

Innvendige dører:

Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Glatt hvit skyvedør mot bod. Glatte innvendige dører for øvrig.

Våtrom:

Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Sanitærutstyr og innredning:

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

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

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Bad 2:

Overflater vegger og himling:
Veggene har fliser. Taket er malt.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Sluk, membran og tettesjikt:

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Sanitærutstyr og innredning:

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med utvendig sisterner og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Innredning/benk over opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon.

Kjøkken:

Overflater og innredning Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Stue/kjøkken:

Avtrekk:

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vannledninger

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer i stue/kjøkken med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

For full oversikt, se tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Dette medfølger ikke i salget:

- Lamper over stuebord
- Innredning i garderobe på hovedsoverom
- Vinskap i stue

Fryseskap i bod medfølger i salget.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Internett og tv er inkl. i felleskostnader.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

8574591

Diverse

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

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

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

- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen varmes opp gjennom radiatorer i stue/kjøkken med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Energikarakter

A

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 12 900 000

Info kommunale avgifter

Inkl. i felleskostnader.

Formuesverdi primær

Kr 3 240 111

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 11 057 301

Formuesverdi sekundær år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

113/6697

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr 3.509,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 399,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 3.908,- pr. md.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis.

Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Selgers forbruk har vært oppe i ca kr. 1650,- pr. måned i 2025. Dette inkluderer da vannforbruk, varmtvann og fyring.

I forbindelse med energiavregningen finnes det også en app, Curves, hvor man kan følge sitt forbruk månedlig. Den skiller mellom bruk av varmtvann, kaldtvann og varme.

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 275,- pr. md. (faktureres kvartalsvis). Kjøper oppretter eget abonnement for el-billader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 908

Andel Fellesgjeld

Kr 10 926

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 19 152

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie

Organisasjonsnummer

930469777

Om sameiet

Sameiet omfatter 4 næringsseksjoner og 79 boligseksjoner. Sameiet ble opprettet i 2022.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Regnskap/budsjett

Årsresultat for 2024 var kr 109 610,-

Budsjett for 2025 er kr 68 700,-

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

Dyrehold er tillatt så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Se husordensreglene for nærmere bestemmelser rundt dette.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 112, seksjonsnummer 29 i Oslo

kommune.Gårdsnummer 79, bruksnummer 141, seksjonsnummer 2 i Oslo

kommune.Gårdsnummer 79, bruksnummer 141, seksjonsnummer 1 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:

301/79/112/29:

05.09.2003 - Dokumentnr: 56134 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Oslo kommune

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.2018 - Dokumentnr: 657643 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.2018 - Dokumentnr: 1002284 - Bestemmelse om adkomstrett

Rettighetshaver: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Rett til allmenn ferdsel på gangareal

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:112

Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2022 - Dokumentnr: 1160821 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 113/6697

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring av bod til soverom" i Hans Nielsen Hauges gate 50 B, datert 13.05.2024.

Det foreligger ferdigattest for "bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel" i Hans Nielsen

Hauges gate 50b, datert 06.03.2025.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelsen i Hans Nielsen Hauges gate 50, datert 27.12.2022.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (helse, veterinær, trim, frisør) / kontor/bevertning.

Følger reguleringsplan Detaljregulering for Hans Nielsen Hauges gate 50, Åsen (plan-ID S-5016). Planen omregulerer eiendommen fra næring til boligbebyggelse med innslag av næring, tjenesteyting, kontor og bevertning, og legger til rette for en offentlig turvei..
24.10.2018

Det pågår et større anleggsarbeid i forbindelse med ny vannforsyning til Oslo (Stamnett), regulert gjennom plan S-5142. Dette kan medføre anleggsdrift i nærområdet, inkludert på Bjølsen.

Eiendommen berøres av hensynssone H140 - friskt, i henhold til reguleringsplan S-4792. Innenfor denne sonen tillates ikke etablert beplantning eller konstruksjoner/ installasjoner med en høyde over 0,5 meter.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

12 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

322 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

323 850 (Omkostninger totalt)
334 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
337 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

13 223 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)
13 234 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
13 237 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 323 850

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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.

Personopplysningsloven

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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

18.01.2026



















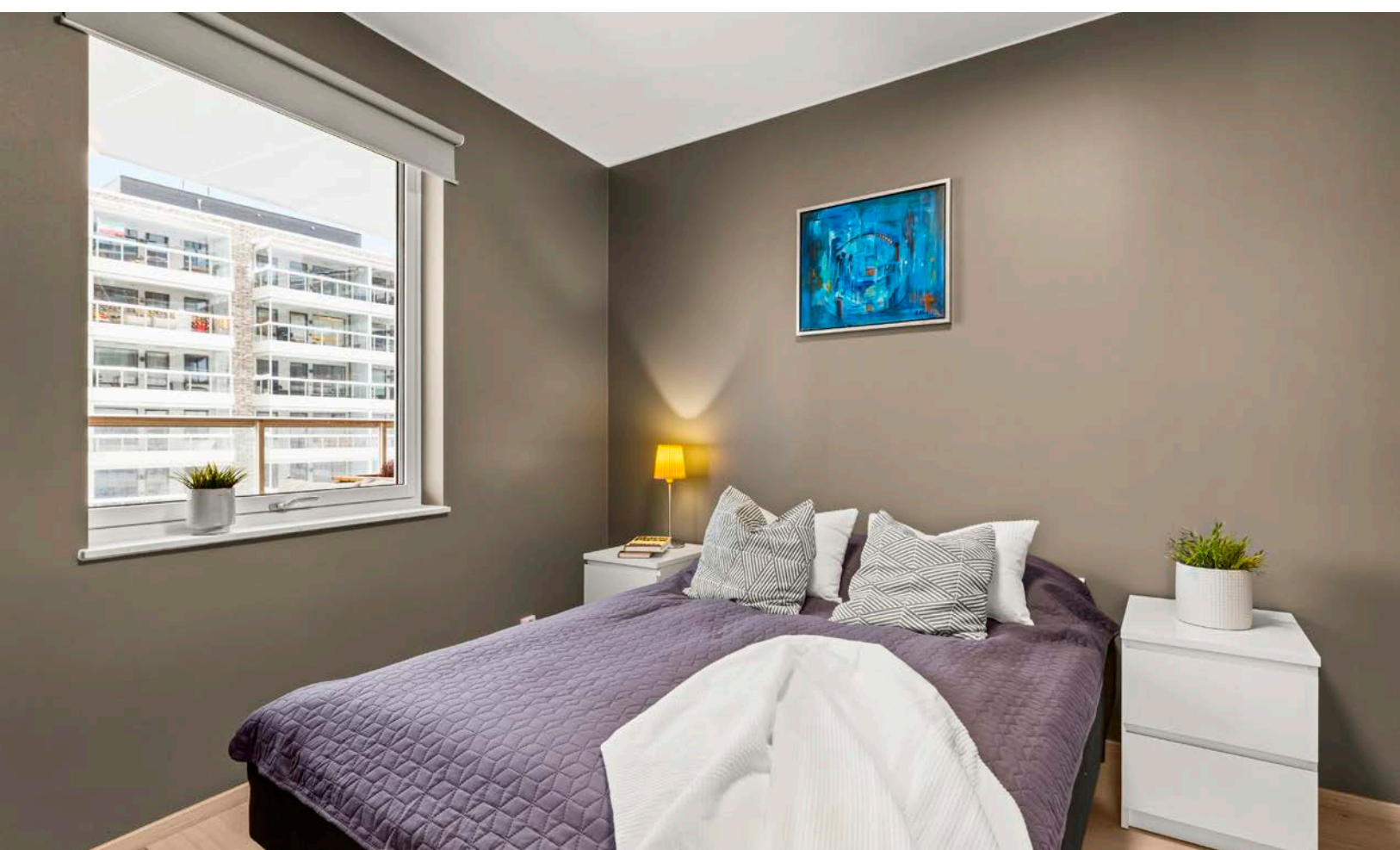










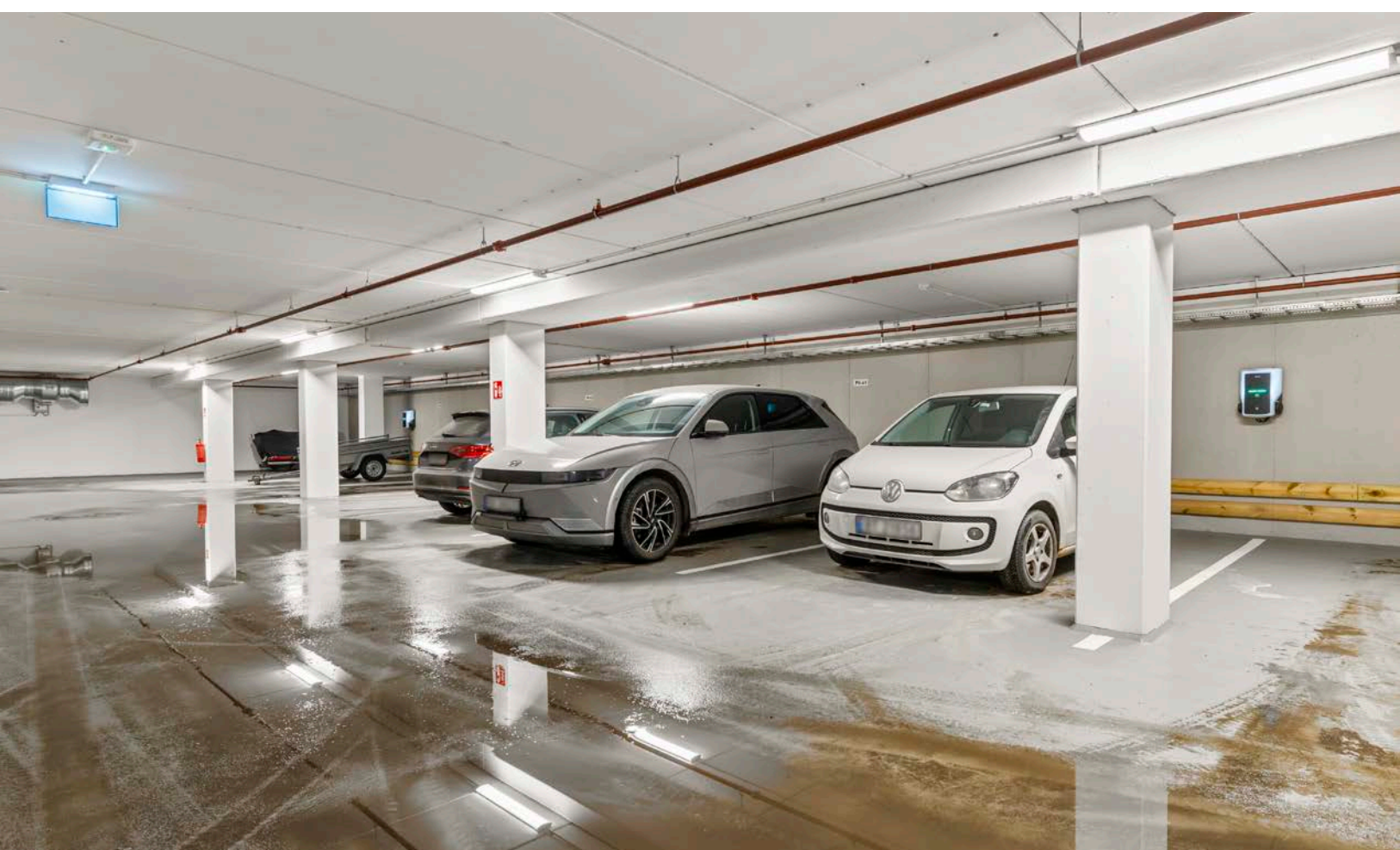
















Vedlegg

Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Hans Nielsen Hauges gate 50B , 0481 OSLO



OSLO kommune



gnr. 79, bnr. 112, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 17.12.2025

Rapportdato: 23.12.2025

Oppdragsnr.: 22408-1096

Referansenummer: BB1789

Autorisert foretak: Tyder AS



Tyder

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Tyder AS

Tyder består av et team med erfarne og etablerte takstmenn som brenner for å levere kvalitet i alt vi gjør. Vi er opptatt av å levere gode rapporter som gir våre kunder klare, pålitelige svar. Med fokus på innovasjon, tydelighet og høy kvalitet, jobber vi kontinuerlig med å forbedre våre tjenester for å sikre den beste kundeopplevelsen. Se våre nettsider for mer informasjon. www.Tyder.no

Rapportansvarlig



Stian Hedels

sh@tyder.no

929 32 766

Tyder

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Velholdt leilighet med normal standard fra byggeår.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Grunnmur i betong.

Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon, kledd med panel, plater og stein.

Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og soverom, ca. 16 m². Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til ca.118 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til ca.118 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Innvendige tak har sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig. Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.

Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i entré.

Etasjeskiller i betong.

Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Glatt hvit skyvedør mot bod. Glatte innvendige dører for øvrig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1

Bad fra byggeår.

FDV- dokumentasjon ble fremvist under befaringsstidspunktet av selger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.

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

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med utvendig sistene.

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Veggskap med speilfronter over servant.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bad 2

Bad fra byggeår.

FDV- dokumentasjon ble fremvist under befaringsstidspunktet av selger.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.

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

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

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

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Veggskap med speilfronter over servant. Innredning/benk over opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Platekledning på vegg over benkeskap.

Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.

Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.

Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskapet.

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

Boligen har balansert ventilasjon.

Boligen varmes opp gjennom radiatorer i stue/kjøkken med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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 skyvedørsgarderobe (entré)

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og sprinkleranlegg som er tilkoblet felles anlegget i bygget.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

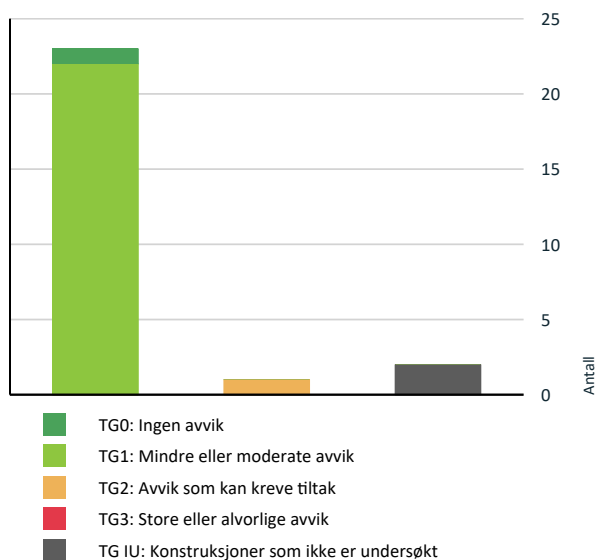
Boligbygg med flere boenheter

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og stemmer med dagens bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 3.etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > 3.etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest og opplysninger fra selger.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.

Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2021.

Årstall: 2021

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken og soverom, ca. 16 m². Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord.

Rekkverk i metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til ca.118 cm.

Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 12 m². Dekke i betong oppforet med tilfarere og kledd med terrassebord. Rekkverk i

metallkonstruksjon med platekledning og glass i felt.

Rekkverkshøyden er målt til ca.118 cm.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Eier har montert tilfarere og terrassebord oppå dekke, forholdet har forårsaket at rekkverkshøyden har blitt for lav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Forholdet kan utbedres ved fjerning av terrassebord og tilfarere.

INNENDIG

Tilstandsrapport

1 TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har sparklet og malte overflater på plater/murpuss. Innvendige tak har sparklet og malte plater ved nedsenket himlinger. Pusset og malte overflater for øvrig.
Himlingshøyde ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken.
Himlingshøyde ca. 2,24 m målt i entré.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betong.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og entré.
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.

1 TG 1 Innvendige dører

Dør med glassfelt mellom stue/kjøkken og entré. Glatt hvit skyvedør mot bod. Glatte innvendige dører for øvrig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra byggeår.
FDV- dokumentasjon ble fremvist under befaringstidspunktet av selger.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

3. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med utvendig systerne. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant.

3.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

3.ETASJE > BAD 2

Generell

Bad fra byggeår.
FDV- dokumentasjon ble fremvist under befarings tidspunktet av selger.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

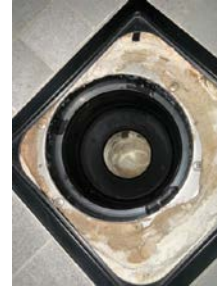
Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme, ifølge eier.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast med klemring og synlig membran klemt i klemringen.

Tilstandsrapport



3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med utvendig sisterne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Veggskap med speilfronter over servant. Innredning/benk over opplegg til vaskemaskin/tørketrommel.

3.ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

3.ETASJE > BAD 2

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

KJØKKEN

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Plateledning på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.

3.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i badet.
Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldt vann er lokalisert i fordelerskapet.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast internt i leiligheten.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

ⓘ TG 1 Vannbåren varme

Boligen varmes opp gjennom radiatorer i stue/kjøkken med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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 skyvedørgarderobe (entré)

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2022 Anlegget er fra byggeåret.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring signert av Akershus Elektro AS og datert 14.12.2022 er fremvist for følgende arbeider:

- Elektroinstallasjon i leiligheter iht tilbud og vedlagt as-built tegningsgrunnlag.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.



📌 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Leiligheten er utstyrt med brannvarslere og sprinkleranlegg som er tilkoblet felles anlegget i bygget.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

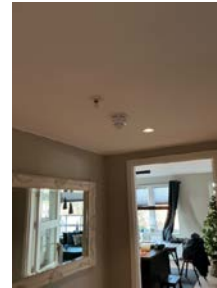
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

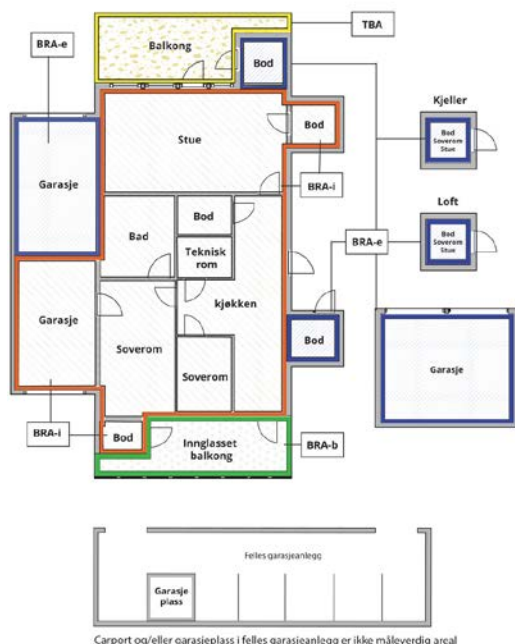
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.etasje	113			113	28
Kjeller		5		5	
SUM	113	5			28
SUM BRA	118				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.etasje	Bad, bad 2, bod, entré, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller		Ekstern bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og stemmer med dagens bruk.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	107	6

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2025	Stian Hedels	Takstingeniør
	Ina Elisabeth Haagenen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	112		29	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 50B

Hjemmelshaver

Rusten Erik Stormyren, Haagenen Ina Elisabeth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i et sentralt og attraktivt boligområde ved Grefsen stasjon, med kort gangavstand til servicetilbud, parker og rekreasjonsområder. Området har et godt utbygd kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane i nærområdet. Til tross for sentral beliggenhet fremstår området som rolig og etablert.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Tinglyste/andre forhold

Eier opplyser om at leiligheten disponerer en parkeringsplass i felles garasjeanlegg, med kjøreadkomst via garasjeport og gangadkomst via dør fra felles gang. Ladeboks for elbil er montert.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	17.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	23.12.2025	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende

konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Erik Stormyren Rusten

Ina Elisabeth Haagenes

Boligen

Hans Nielsen Hauges Gate 50B
0481 Oslo

0301-79/112/0/29

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ 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?: 2023

Firmanavn: EcoGuard Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler for varmt og kaldt vann.

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?

♦ **Ja**

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: EcoGuard Norge AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert vannmåler for varmt og kaldt vann.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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.

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 50B - Nabolaget Åsen - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**



Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	1 min 0.1 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.5 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	15 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	15 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 2 km
Kuben videregående skole	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

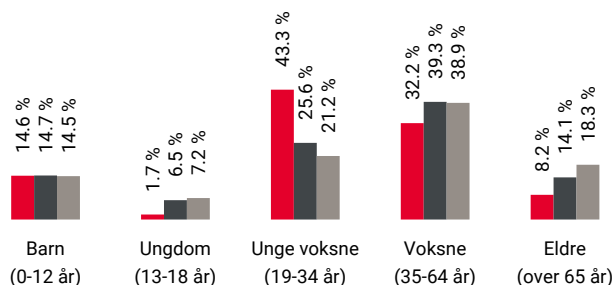
Veldig bra 81/100



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

Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 74 barn	4 min 0.3 km
Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-5 år) 151 barn	4 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshovdalen	3 min
Kiwi Torshov	3 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Buss



3. Trikk



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



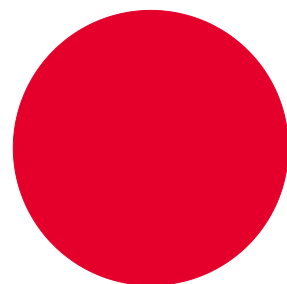
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Muselunden	5 min	🚶
Ballspill, fotball	0.3 km	
⚽ Haarklous plass	6 min	🚶
Fotball m.m	0.4 km	
🏊 Sandaker Treningssenter	8 min	🚶
🏊 Fitness24Seven Storo	10 min	🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

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

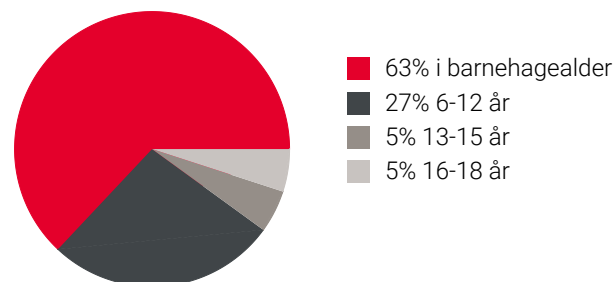
Sitat fra en lokalkjent

“

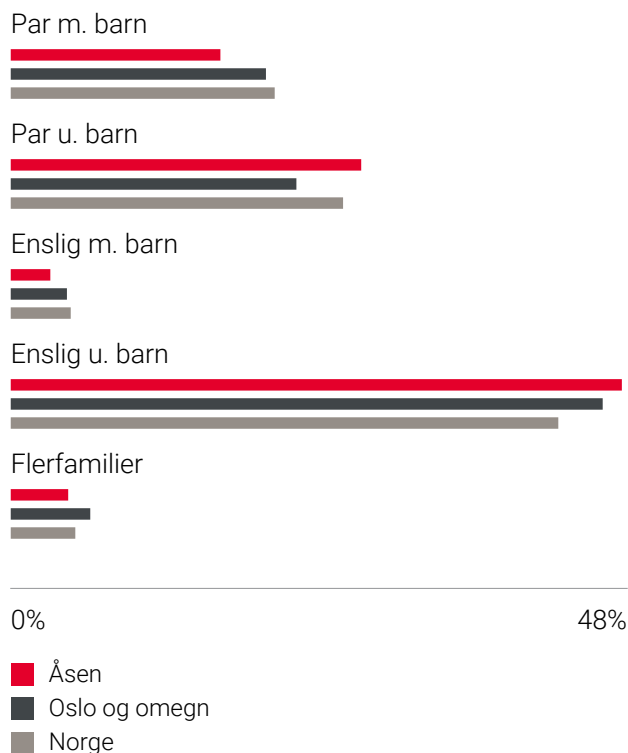
Varer/Tjenester

📦 Sandaker Senter	10 min	🚶
📦 Vitusapotek Sinsen	3 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

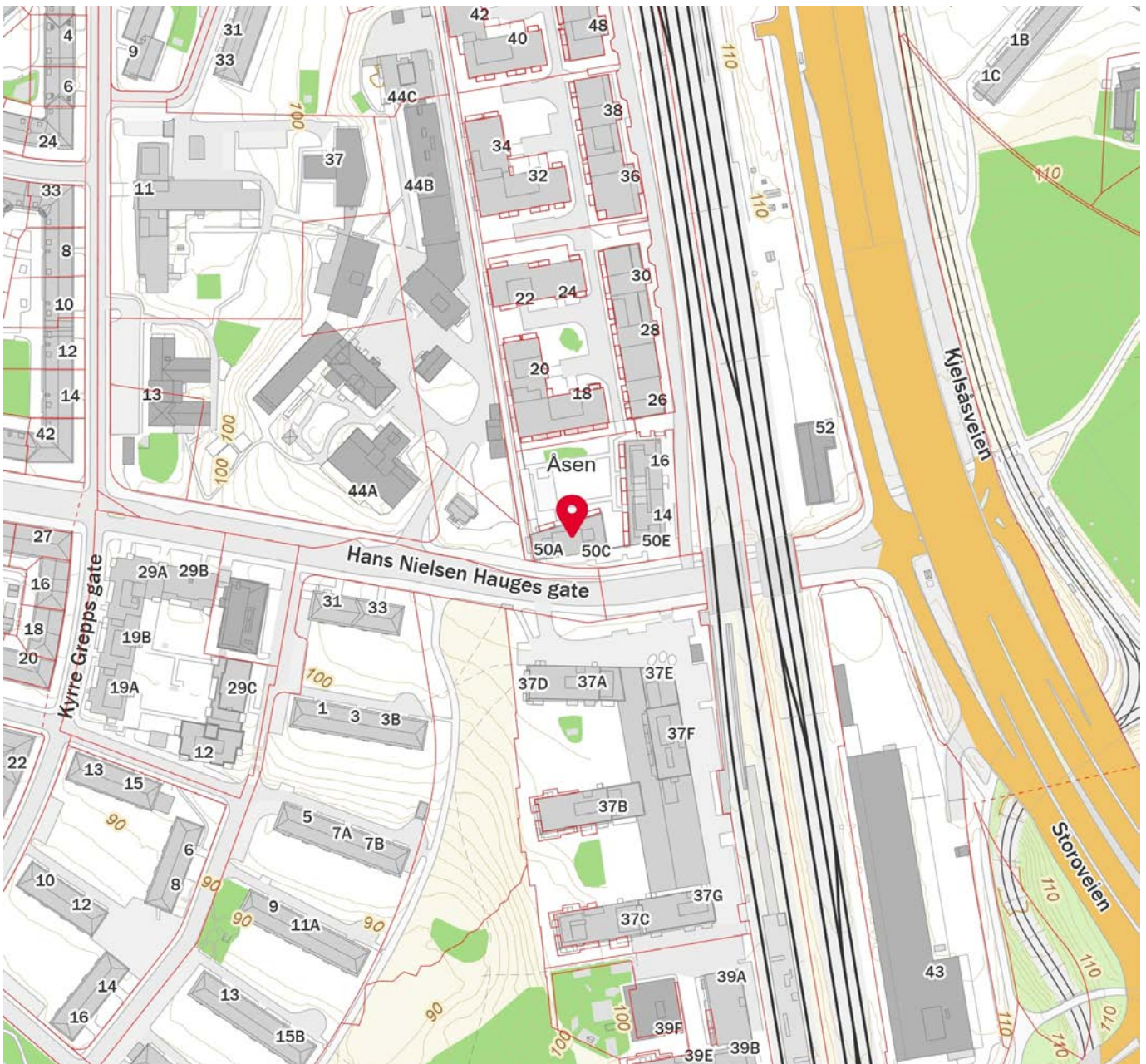
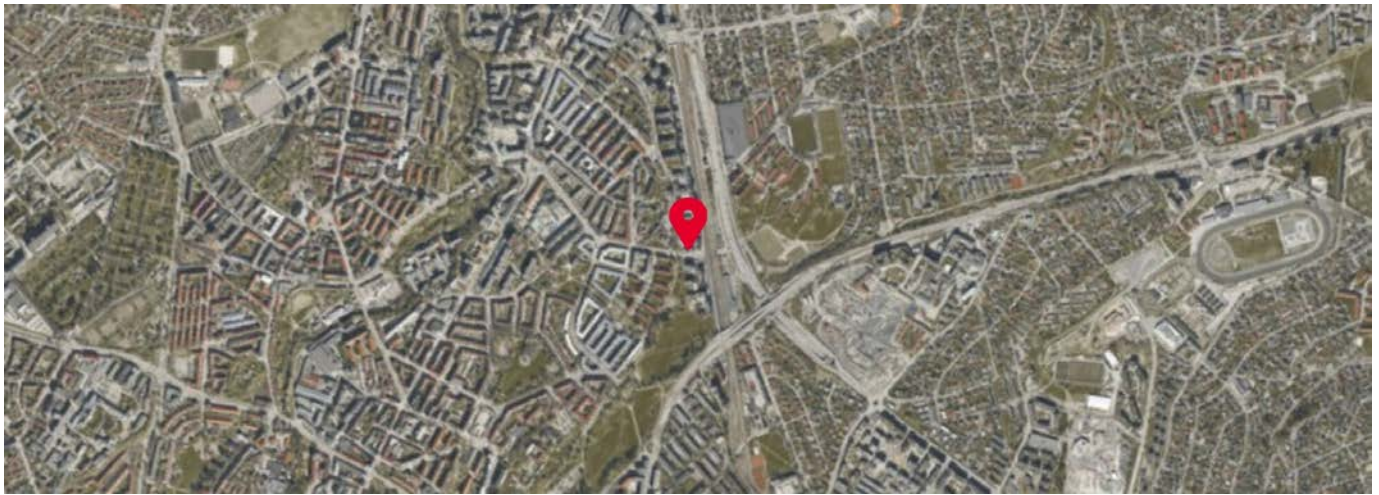


Familiesammensetning



Sivilstand

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



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P8 GARASJESAMEIE

Haraldsheim 11. juni 2025 kl 18.00

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Hildegunn Ytterli valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 plasser var representert, 7 ved fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

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

3. Godtgjørelse til styret

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

4. WIFI-anlegg i garasjen

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

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

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

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

Oslo 11.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Hildegunn Ytterli

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

12-06-2025 08:32:54 UTC

Undertegner

Dato

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

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

HILDEGUNN YTTERLI Norge

Signert med Norsk BankID

13-06-2025 15:19:48 UTC

Undertegner

Dato

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

Hildegunn Ytterli
hilla3@frisurf.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.90.226.191

VEDTEKTER
FOR
GREFSEN STASJON P 8 GARASJESAMEIE

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

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 8 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

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

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

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

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

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

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
- e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 9

Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommene, og ellers sørge for 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. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
- f. renhold av fellesarealer
- g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. Det vil bli montert strømmåler for hver el-bilplass. For disse plassene kreves det inn et 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 (P8) skal betale en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsport og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

§ 15

Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede 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-/låneforholdet.

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

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

§ 20

Sameieloven

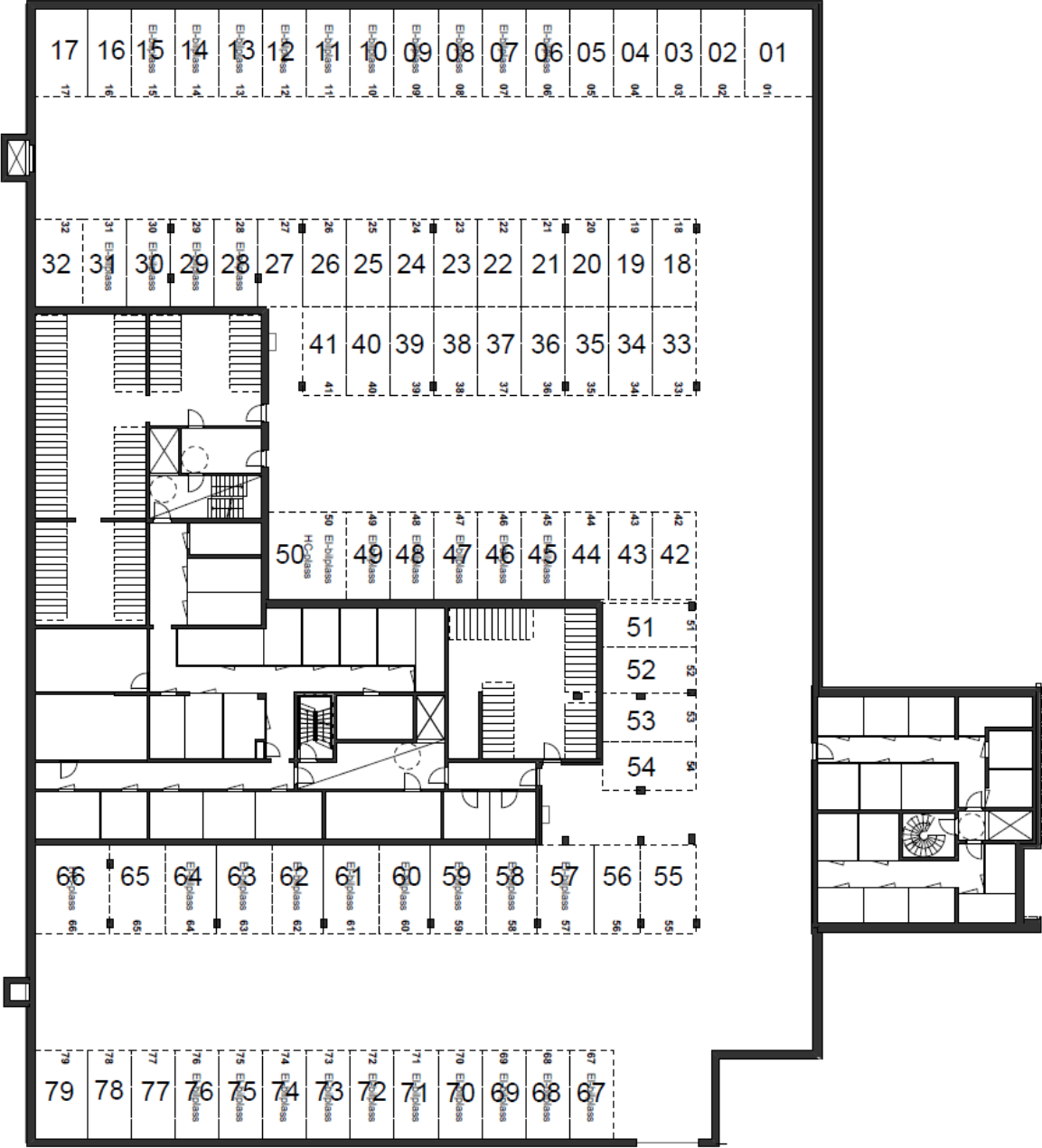
Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

Dato: 19.12.2019

Oversikt P8 - U1



Oversikt P8 - U2



Ordensreglement for Hans Nielsens Hauges gate 50 SE

Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–07:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Musikkanlegg og instrumenter må ikke spilles på så høyt at naboer sjeneres.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: På hverdager klokke 07:00–19:00. Lørdager klokken 10:00–18:00. Banking, boring eller hamring må ikke foregå på søn- /helligdager.

Bruk av balkonger

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse.

Skrot, pappesker, avfall og lignende skal ikke oppbevares på balkong/terrasse.

Utvendige blomsterkasser på balkonggelender, flagg eller lignende er ikke tillatt på yttersiden av rekkverk.

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

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Pass på at grillen ikke står for nærme glass vegg, da den kan sprekke ved for stor temperatur forandringer. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak, egen balkong/terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle ønskede utvendige tiltak (for eksempel rekkverk, levegg, gangvei etc) søkes og avtales skriftlig med styret og eventuelt bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestillt.

Boder

Dørene inn til rommet hvor bodene er skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Tomme boder skal også låses. Vi ber om at du ikke slipper inn ukjente når du låser opp.

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- eller andre eksplosjonsfarlige væsker, gassflasker, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Vi oppfordrer til å benytte to hengelåser.

Beboere plikter å holde egen bod ren og i forsvarlig orden. Styret ber dere alle om å ta forhåndsregler:

Benytt hengelåser av klasse 2 eller bedre.

Som et minimum bør boden låses ved bruk av hengelås under lås kappen. Dette fordi bruk av kun dørens lås gjør det enkelt både å klippe døren og/eller hengelåsen.

Vis årvåkenhet: ikke slipp fremmede inn, og påse at dørene lukkes ordentlig etter deg. - er du usikker på vedkommende som går inn bak deg, ikke vær redd for å spørre.

I tillegg anbefaler vi å:

Sett deg inn i hva din innbo-forsikring dekker og ikke.

Dokumenter med bilder hva du oppbevarer i boden.

Unngå å oppbevare artikler som ikke kan erstattes / har høy affeksjonsverdi.

Fellesarealer

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

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Søppelbrønner er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne brønner. Disse er merket. Hvis det er fullt i nærmeste brønn, må beboere finne en annen brønn i Hans Nordahls gate med plass. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Byggeavfall ved oppussing er beboers eget ansvar. Avfall eller annet som blir hensatt i/på fellesareal, vil bli fjernet på beboers bekostning.

Takterrasser

For bruk og opphold på tak-terrasse gjelder de samme regler som er skrevet under punktene; Aktiviteter og støynivå, Bruk av balkonger og Fellesarealer.

Røyking er ikke tillatt på takterrassene. Oppskyting av fyrverkeri/stjerneskudd er heller ikke tillatt.

Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

Hunder skal føres i bånd innenfor boligsameiets område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg, utemøbler 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 avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Garasje

I Garasjeanlegg gjelder de samme regler som for **Fellesarealer**.

Ikke tillat å oppbevare noe annet enn kjøretøy. Eventuelt andre ting vil bli fjernet og fakturert eier av plassen.

Endring av husordensreglene kan endres av boligsameiets årsmøte. 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. Vedtatt av styret den 20.12.2022. Godkjent av årsmøtet i Sameiet den 13.0.2023

VEDTEKTER
FOR
HANS NIELSEN HAUGES GATE 50 BOLIGSAMEIE

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.10.2022.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 4 næringsseksjoner og 79 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 112 i Oslo kommune. I kjelleren har sameiet 42 parkeringsplasser fordelt likt mellom to næringsseksjoner (snr. 82 og 83), i U1 og U2 er det to næringslokaler (snr. 80 og 81), sportsboder samt felles sykkelparkering og tekniske rom.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Balkong/terrasse

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

1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal, bortsett fra snr. 82 og 83, hvor brøken er satt til 1 per parkeringsplass, totalt 21 per seksjon. 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.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre som beskrevet i eierseksjonsloven § 23.

(3) Begrensningene i andre ledd gjelder ikke for erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Sameiet kan kreve at den som avhender en seksjon betaler et gebyr på opptil fire ganger rettsgebyret for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet og eventuell godkjenning av erververen. Det kan ikke avtales at andre enn den som avhender seksjonen skal betale gebyret.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, 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) 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. Sameiets boder og parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiets parkeringsplasser er organisert som to næringsseksjoner med egne vedtekter. Styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av disse to seksjonene i samsvar med vedtektene, med mindre de selv ønsker å etablere egne styre og selv ha ansvaret for dette. Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie vil under enhver omstendighet ha drifts- og vedlikeholdsansvaret for boder og garasjeanlegget.

Bodene ligger som tilleggsdeler til de enkelte seksjonene.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

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

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Sameiet har 2 plasser i kjeller for personer med nedsatt funksjonsevne, i U1 og U2.

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

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

(4) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(5) Det bør utarbeides retningslinjer for styrets behandling av slike bytter i forhold til kriterier og dokumentasjonskrav for bytte/tildeling.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med 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 hærværk.

- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 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) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) De to garasjeseksjonene i kjeller, snr. 82 og 83, utlignes ikke for ordinære felleskostnader. Eiere av p-plass betaler derimot et fast beløp per plass som kreves av

sameiet. Beløpet fastsettes av styret basert på de faktiske kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget (feiling og vask av kjørebane, oppmerking, garasjeport etc. samt en forholdsmessig del av boligsameiets øvrige driftskostnader.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) Seksjon nummer 82 og 83 utlignes ikke for ordinære felleskostnader, men betaler et fast beløp per parkeringsplass per måned fastsatt av styret. Styret kan endre beløpet dersom det kan dokumenteres avvik i forhold til faktiske kostnader.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

Styret utgjør også styre i Hans Nielsen Hauges gate 50 Garasjesameie 1 og 2 med mindre de selv bestemmer seg for noe annet. Styret har også ansvar for drift og vedlikehold også av parkeringsseksjonene.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

9. Årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, bortsett fra seksjon 82 og 83 som ikke har stemmerett, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister så fremt sameiet er registrert i Foretaksregisteret.

11-3 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.

11-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER FOR

HANS NIELSEN HAUGES GATE 50 GARASJESAMEIE 1

Fastsatt av utbygger hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Hans Nielsen Hauges gate 50

Gnr.79, bnr. 112, snr. 82 i Oslo kommune

(tilsvarende vedtekter lages for Garasjesameie 2, bare bytte ut betegnelser)

§ 1

Navn

Sameiets navn er Hans Nielsen Hauges gate 50 Garasjesameie 1.

§ 2

Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 79, bnr. 112, snr. 82 i Oslo kommune, som er en næringsseksjon bestående av til sammen 21 biloppstillingsplasser med evt. kjørebane og adkomstarealer i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht. vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Garasjeplassene er delt i sameieandeler med en sameiebrøk på 1/21 i seksjon 82.

Hver sameier eier en ideell andel av sameiets eiendom. Usolgte garasjeplasser eies og disponeres av utbygger.

§ 3

Formål

Sameiets formål er å eie, drifte og forvalte parkeringsseksjonen, parkeringsarealet med kjørebane og adkomstarealer til det beste for eierne av sameiet.

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom, unntatt utleie av p-plasser som skjer i samsvar med vedtektene. Det er heller ikke tillatt å drive med bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

Sameiets eiendom må brukes under hensyntagen til Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie sine rettigheter til tilliggende areal. Alle sameiere i parkeringsseksjon må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie vedtekter eller ordensregler for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 5

Rettslige disposisjoner over sameieandel

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

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

Enhver rettslig disponering og overdragelse av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

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

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

§ 6

Bruksrett til parkeringsplasser (p-plasser)

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

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

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall parkeringsplasser for funksjonshemmede (HC-plasser) tilgjengelig. HC-plassene skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av boligseksjon i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie og med behov for slik parkeringsplass.

Det tilligger styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 **garasjesameie** å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplasser, dersom annen sameier med

parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

Hans Nielsen Hauges gate 50 **garasjesameie** eller styret i **boligsameiet** kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombygging av p-plasser ved å endre parkeringsoversikten, **vedlegg 1**

§ 7

Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene

1. Salg og annet eierskifte

Eierandel i sameiet kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie selges fritt.

Utbygger kan selge ideelle andeler med rett til parkeringsplass til naboer eller andre som skal benytte den selv eller leie den ut hvis dette er i samsvar med kommunale vedtak, eller til selskap som skal benytte usolgte parkeringsplasser til utleie.

Utbygger av prosjekt Hans Nielsen Hauges gate 50/**Grefsen stasjonsby**, Combibbygg ANS eller dennes rettsetterfølger vil eie de ideelle eierandeler/parkeringsplasser som ikke er solgt.

2. Utleie av p-plass

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

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

3. Strøm

Eiere av parkeringsplass, har ikke tilgang til uttak av strøm med mindre dette er godkjent og avtalt skriftlig med styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 **boligsameie**.

Styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 garasjesameie kan fastsette retningslinjer for montering av el-uttak for lading av el-biler.

4. Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i eiendommen med bruksrett til parkeringsplass(er)). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonsloven § 38 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

§ 8

Sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

Styret innkaller skriftlig til sameiermøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet.

§ 9

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

§ 10

Styret

Styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie utgjør sameiets styret med mindre sameiermøte bestemmer noe annet, og skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og

administrasjon av parkeringsseksjonen i samsvar med disse vedtekter og vedtekter for Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie.

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

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

Styret i Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie kan forplikte sameiet dersom eget styre ikke er valgt.

§ 12

Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål. Fastsatte ordensregler for Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie gjelder også for Hans Nielsen Hauges gate 50 garasjesameie.

§ 13

Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader og regnskap

Felleskostnader er kostnader som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel.

Felleskostnader skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Med felleskostnader menes blant annet utgifter til:

- a) eiendomsforsikring, jf § 19,
- b) kostnader til drifts og vedlikehold av sameiets eiendom
- c) drift- og vedlikehold av kjørebane, adkomstarealer, porter og andre kostnader som gjelder parkeringsanlegget, herunder forholdsmessig andel av driftskostnader knyttet til gjennomkjøring via naboeiendommen, Marstrandgate 6.
- d) andel av strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
- e) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg, ventilasjonsanlegg, port
- f) renhold av fellesarealer

f) kostnader ved administrasjon, revisjon, styrehonorar.

Hans Nielsen Hauges gate 50 garasjesameie skal føre egen regnskapsoversikt med en oversikt over alle inntekter og kostnader forbundet med parkeringssameiet (snr. 82 og 83) og fordele kostnadene på sameierne i denne. Kostnader for dette skal dekkes av parkeringssameiet (snr. 82 og 83).

Hans Nielsen Hauges gate 50 garasjesameie må etablere egen regnskapsførsel dersom dette ikke ivaretas av Hans Nielsen Hauges gate 50 Boligsameie.

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

§ 16

Ansvar utad

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

Vedlegg 1: Oversikt over P-kjeller og fordeling av p-plasser

(UTARBEIDES AV UTBYGGER/SELGER)



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

HANS NIELSENS HAUGES GATE 50 BOLIGSAMEIE
24. APRIL 2025

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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

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

Til eiere i **Hans Nielsens Hauges gate 50 Boligsameie**

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 24 april 2025
Tidspunkt: 18:00
Sted: Haraldsheim

KONSTITUERING

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
- 1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
- 1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. ENDRING HUSORDENSREGLER- se vedlegg

5. VEDTEKTSENDRINGER- se vedlegg, krever 2/3-dels flertall

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 11.4.2025
Styret

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

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem	Samantha Karlsson	På valg: 2026
Styremedlem	Pernille Kveseth	På valg: 2025
Styremedlem	Andreas Kobberstad Dysthe	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: <https://home.solibo.no/hp/hnhg50>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: Tryg Polisenummer: 8574591

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

Det har siden det forrige årsmøte, som ble holdt 18.juni 2024, blitt gjennomført 10 styremøter i tillegg til annen kommunikasjon mellom styremedlemmene. I hele 2023 ble det avholdt 14 styremøter.

Sameiet hadde pr 31.12.2024 kroner 724.558,- i disponible midler, Dette utgjør ca kroner 8.945,- pr seksjon. I 2024 hadde vi budsjettert med et positivt driftsresultat på kroner 37.660,-, av hensyn til den økonomiske situasjonen de fleste av oss sto i. Vi endte med et overskudd på hele kroner 502.043,-.

Hovedgrunnene til at vi endte opp med et regnskap som ble kroner 464.383,- bedre enn budsjettert er i all hovedsak at vi som sameiet har brukt ca kroner 210.000,- mindre på fjernvarme/strøm. I tillegg sparte på forretningsførsel, da vi gikk over fra OBOS til Solibo. TV/internett økte mindre enn vi forventet, og velforeningen økte ikke kontingenten i 2024. Ellers er det ikke noen større avvik i forhold til budsjettet.

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 300.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. For 2025 har vi budsjettert med ett overskudd på kroner 302.000,-.

Vi i Styret og Velforeningen jobber med å inngå avtaler som omfatter flere sameier, og på den måten redusere kostnadene.

Styret mener å ha god kontroll og oversikt på økonomien, og vil i fremtiden budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør vi for å være i best mulig stand til å håndtere både forutsigbare og eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden.

For 2025 har vi ingen økning felleskostnadene.

Vi har lagt ved et fremtidig vedlikeholds budsjett for og vise noe av det vi ser for oss at vil komme av fremtidige kostnader, og dermed hvorfor vi trenger og sette av penger.

Siden sameiet ikke eier noe, så er det uforholdsmessig dyrt for oss å låne penger i banken.

Det store prosjektet i 2023 var at vi satte inn vannmålere i hver enkelt leilighet. Det ga oss mange utfordringer, spesielt på starten av året hvor OBOS rotet mye med faktureringen.

Når det gjelder rørdelene som rørleggerfirmaet EcoGuard brukte for å utføre jobben, så de nå i ferd med å bli ferdige med opprydningsjobben etter at vi reklamerte på den jobben de hadde gjort/utstyret de hadde benyttet den 22.12.2023.

01.11.24 skifte vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Vi har stor tro på at vi både får en bedre løsning for Styret og for beboerne, selv om det har vært mange utfordringer i forbindelse med overgangen, spesielt rundt økonomien. Igjen fakturerte OBOS beboerne i flere sameier uten nevneverdig kontroll. Styret jobber en del opp mot Solibo for å få de til å utbedre de løsningene de har i dag. Noe av det de vil lansere nå til våren er en ny beboerportal som skal bli mye mer brukervennlig for alle sammen.

I det store og hele opplever Styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter. Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestillen en uønsket brannalarm ute i gangen. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften.

Vi ønsker at beboerne ikke lufter radiatorene på egenhånd. Grunnen til dette er at radiatorsystemet er et lukket system. Hvis noen tapper ut vann ved lufting så synker trykket og i tillegg til at noen kan miste varmen, så forringes også hele systemet. Vi ønsker at beboerne tar kontakt med Styret via portalen til Solibo, også ordner vi utluftingen.

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra

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

utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en matplass for rotter.

Større ting som ikke går i søppelbrønnene, må leveres på Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk eller tilsvarende.

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

Til slutt vil vi i Styret ønske alle sammen en strålende vår og sommer.

Årsregnskap 2024

for

Hans Nielsen Hauges Gate 50 Boligsameie

Orgnr: 930 469 777

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	222 515	
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	502 043	222 515
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	502 043	222 515
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	724 558	222 515
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 590 143	943 532
Kortsiktig gjeld	865 584	721 017
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	724 558	222 515

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 824 736	3 920 186	3 835 000	2 878 252
Annen driftsrelatert inntekt		0	70	0	971 748
SUM DRIFTSINNEKTER		3 824 736	3 920 256	3 835 000	3 850 000
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	20 445	19 740	25 000	25 000
Styrehonorar	4	145 000	140 000	150 000	160 000
Forsikring		228 859	206 240	230 000	280 000
Forretningsførsel	5	90 609	114 026	125 000	131 000
Revisjon	6	0	15 846	10 000	10 000
Kommunale avgifter		542 665	610 680	550 000	500 000
Energi/fyring	7	912 285	1 060 605	1 122 340	830 000
Kabel-TV/internett		381 333	365 195	420 000	390 000
Kostnader sameie	8	388 800	0	360 000	0
Vedlikehold	9	414 712	815 071	450 000	667 000
Renhold	10	132 010	0	0	160 000
Andre driftskostnader	11	88 117	359 059	355 000	395 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 344 836	3 706 462	3 797 340	3 548 000
DRIFTSRESULTAT		479 900	213 794	37 660	302 000
FINANSINNEKTEK/-KOSTNAD					
Finansinntekter		22 145	8 721	0	0
Finanskostnader		2	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-22 143	-8 721	0	0
Resultat		502 043	222 515	37 660	302 000
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	12	502 043	222 515		
SUM DISPONERING		502 043	222 515		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		47 008	-77 175
Forskuddsbetalte kostnader	13	193 859	99 282
Bankinnskudd		1 349 277	921 425
SUM OMLØPSMIDLER		1 590 143	943 532
SUM EIENDELER		1 590 143	943 532
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	12	724 558	222 515
SUM EGENKAPITAL		724 558	222 515
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		781 312	721 017
Annen påløpt kostnad		84 272	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		865 584	721 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 590 143	943 532

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat 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	2 535 633
Kabel-TV/Internett	370 487
Garasjer	125 750
Fjernvarme (Ecoguard)	606 809
Ecoguard, varmt vann	58 881
Ecoguard, kaldt vann	51 163
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	76 013
Sum innkrevde felleskostnader	3 824 736

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 20 445.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 145 000.

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	0
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	90 609
Sum forretningsførsel	90 609

NOTE 6 - REVISJON

Revisjonshonoraret er forskuddsfakturert og kostnadsført i 2023.

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	154 734
Kostnader Ecoguard	80 686
Fjernvarme	676 865
Sum energi/fyring	912 285

NOTE 8 - KOSTNAD SAMEIET

Kontingenter	388 800
--------------	----------------

Kontingenter - kostnadsført under "andre driftskostnader" 2023.

NOTE 9 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	66 962
Vedlikehold VVS	172 478
Vedlikehold elektro	15 750
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	5 050
Drift/vedlikehold heis	102 440
Vedlikehold brannsikring	9 314
Vedlikehold parkering/garasje	42 719
Sum vedlikehold	414 712

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	132 010
Sum renhold	132 010

Renhold - budsjettert og kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 200
Snøbrøyting/gressklipping	39 425
Verktøy og redskap	13 989
Konsulentonorar	364
Annen kontorkostnad	18 163
Telefon	5 970
Øredifferanser	1
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 517
Annen fremmed tjeneste	4 415
Annen kostnad	73
Sum andre driftskostnader	88 117

NOTE 12 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	222 515
Overført til/fra egenkapital	502 043
Opptjent egenkapital 31.12	724 558

NOTE 13 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	63 879
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	94 563
Andre forskuddsbetalte kostnader	35 417
Sum forskuddsbetalte kostnader	193 859

Deltakere

BJØRN MUNDGJEL Norge

Signert med Norsk BankID

20-03-2025 11:40:12 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Bjørn Ola Mundgjel
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-887181

Bjørn Mundgjel
bmundgjel@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 88.88.101.116

ANDREAS KOBBERSTAD DYSTHE Norge

Signert med Norsk BankID

20-03-2025 14:15:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Andreas Kobberstad Dysthe
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-2557873

Andreas Kobberstad Dysthe
dystheandreas@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.38.86

PERNILLE KVESETH Norge

Signert med Norsk BankID

27-03-2025 13:03:46 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Pernille Kveseth
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5999-4-2249508

Pernille Kveseth
pernille.kveseth@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.209.252

Signert med Norsk BankID

Undertegner

Returnert navn fra Norsk BankID: Samantha Cay Karlsson
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5998-4-781256

Samantha Cay Karlsson
samantha.cay.karlsson@gmail.com

20-03-2025 12:06:03 UTC

Dato

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.15.85.172



4. Endring husordensregler

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Tekst i rødt under i husordensregler slettes.

Boder

Dørene inn til rommet hvor bodene er skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Tomme boder skal også låses. **Vi ber om at du ikke slipper inn ukjente når du låser opp.**

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- eller andre eksplosjonsfarlige væsker, gassflasker, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr i boden.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Vi oppfordrer til å benytte to hengelåser.

Beboere plikter å holde egen bod ren og i forsvarlig orden. Styret ber dere alle om å ta forhåndsregler:

Benytt hengelåser av klasse 2 eller bedre.

Som et minimum bør boden låses ved bruk av hengelås under lås kappen. Dette fordi bruk av kun dørens lås gjør det enkelt både å klippe døren og/eller hengelåsen.

Vis årvåkenhet: ikke slipp fremmede inn, og påse at dørene lukkes ordentlig etter deg. - er du usikker på vedkommende som går inn bak deg, ikke vær redd for å spørre.

I tillegg anbefaler vi å:

Sett deg inn i hva din innbo-forsikring dekker og ikke.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Tekst i rødt under i husordensregler slettes.

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

5. Vedtektsendringer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Akonto:

Det er ønskelig å fjerne ordet «akonto» under pkt 6.2 , 1. ledd, da dette er misvisende. Ny tekst foreslås:

6-2 Betaling av felleskostnader

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

Mangler vedtekter garasje 2

Vedtektene slik de står i dag sier at tilsvarende vedtekter skal lages for Garasjesameie 2.

VEDTEKTER FOR

HANS NIELSEN HAUGES GATE 50 GARASJESAMEIE 1

Fastsatt av utbygger hjemmelshaver, ifb. med salg av p-plasser i prosjektet Hans Nielsen
Hauges gate 50

Gnr.79, bnr. 112, snr. 82 i Oslo kommune

(tilsvarende vedtekter lages for Garasjesameie 2, bare bytte ut betegnelser)

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Ordet akonto fjernes fra pkt 6.2 og vedtekter for Garasjesameie 2 implementeres i vedtektene.

[Mottatt forslag til vedtak fra forslagsstiller settes inn ordrett her. Dersom det ikke er mottatt noe forslag til vedtak skrives «Ingen forslag til vedtak»].



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 _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NIELSEN HAUGES GATE 50 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 24. april 2025 kl 1800

Konstituering

- Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.
- Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt
- Til å underskrive protokollen ble Tom Skjellum valgt
- 10 seksjoner var representert, ingen fullmakter.
- Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 502.043,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 160.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Endring husordensregler

Det ble vedtatt med 6 stemmer å endre husordensreglene som foreslått i innkallingen.

5. Vedtektsendringer

Det ble enstemmig vedtatt å fjerne ordet «akonto» og «forskuddsvis» under pkt 6.2 som foreslått i innkallingen.

Det ble enstemmig vedtatt å implementere vedtekter for Garasjesameie 2 (tilsvarende Garasjesameie 1) i vedtektene.

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem:	Samantha Karlsson	På valg: 2026
Styremedlem:	Pernille Kveseth	På valg: 2027
Styremedlem:	Janne Frost	På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.30.

Oslo 24.4.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Tom Skjellum

**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 Nielsen Hauges Gate 50 Boligsameie****Megleropplysninger****12.12.2025**

Vi viser til forespørsel av 12.12.25

Boligselskap: Hans Nielsen Hauges Gate 50 Boligsameie
Organisasjonsnr: 930 469 777
Gnr./bnr: 79 / 112
Eier(e): Ina Elisabeth Haagenen / Erik Stormyren Rusten
Seksjons-/andelsnr: 29
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 50B, 0481 Oslo

Boligselskapets hjemmeside: home.solibo.no/hp/hnhg50/
Kontakt skjema til styret: home.solibo.no/hp/hnhg50/kontakt

Dokument som medfølger Meglerpakken:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- **Styregodkjenning:** Nei
- **Særskilte begrensninger/klausuler:** Se boligselskapets vedtekter.
- **Dyrehold:** Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- **Forsikringsselskap:** Tryg Forsikring, avtalenr. 8574591
- **Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc.:** Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- **Påkostninger/utbedringer:** Se årsmeldingen.
- **Forkjøpsrett:** Ingen
- **Tomt:** Eiet
- **Parkeringsbestemmelser:** Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 31060 i Grefsen Stasjon P8 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 79, bnr. 141, snr. 1 (ideell andel 1/79) og snr. 2 (ideell andel 1/79).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.509,- pr. md.
Kabel-TV/Internett	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.908,- pr. md.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Felleskostnader for garasje plass:

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 275,- pr. md. (faktureres kvartalsvis)

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 19 152	kr 10 926

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:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

**Med vennlig hilsen,
Solibo AS**

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:
Jessica Laxå

Vår ref. (saksnr.):
202003481 - 54
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Andreas Juul Bergene

Dato: 27.12.2022

Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 50 Eiendom: 79/112/0/0
Tiltakshaver: GREFSEN UTVIKLING AS Søker: JM NORGE AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

Midlertidig brukstillatelse - Del 1 - Hans Nielsen Hauges gate 50

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk med næringslokaler som vi mottok 23.11.2022. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket, utenom næringslokalene i Hans Nielsen Hauges gate 50 A, 50 C-E.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår:

- Ferdigstilling av én løfteplattform

Arbeidene gjenstod ved søknad om midlertidig brukstillatelse, datert 23.11.2022, men er nå utført.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

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

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker
 - Plan- og bygningsetaten vil vurdere å føre tilsyn med ansvarlig foretak. Plan- og bygningsetaten skal føre tilsyn med at tiltak gjennomføres i samsvar med gitte tillatelser og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven (pbl), jf. pbl § 25-1.
- bekreftelse/kvittering på at sluttdokumentasjon er mottatt av Vann- og avløpsetaten
 - Sluttdokumentasjonen kan for eksempel være som bygget-tegninger, foto og opplysninger om hva som er installert.

Ferdigstillelse

Ansvarlig søker har oppgitt følgende dato for søknad om ferdigattest: 01.03.2023. Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjestående arbeidene, og dere ikke har søkt om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

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

Vennlig hilsen

Priscila Dominguez - saksbehandler

Murtaza Hussain - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

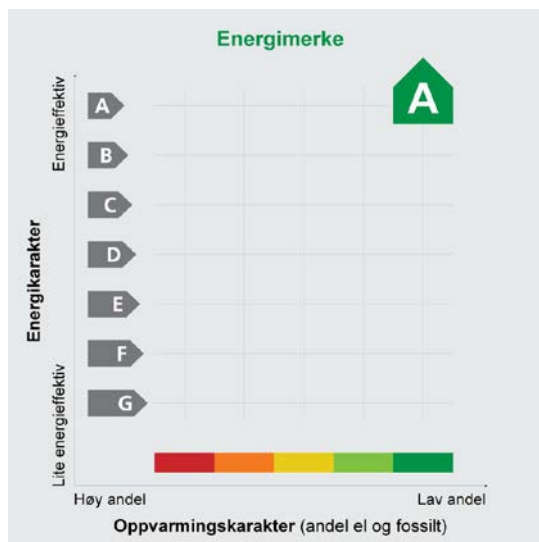
tett by øst

Kopi til:

GREFSEN UTVIKLING AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 50B
Postnr	0481
Sted	OSLO
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	112
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300845499
Bolignr.	H0301
Merkenr.	A2022-1442770
Dato	23.09.2022

Innmeldt av Rambøll Norge AS v/ MIWW



Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

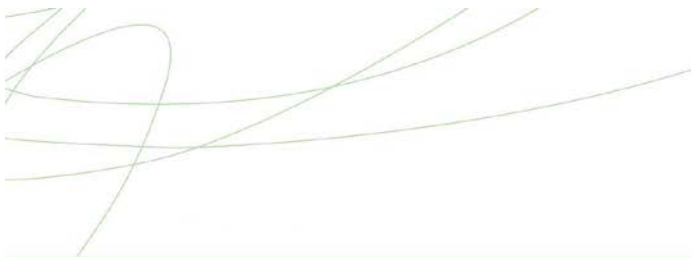
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energimerke.

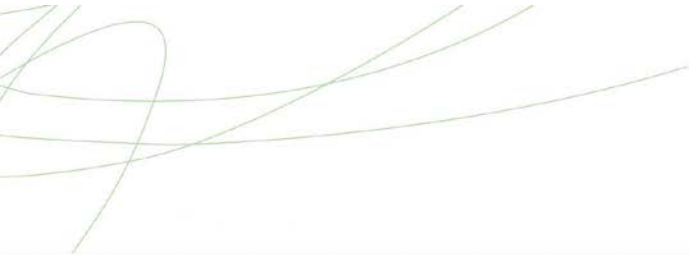
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av boligen eller utskifting av utstyr.

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Bygningskategori: BOLIGBLOKKER

Bygningstype: LEILIGHET

Byggeår: 2022

BRA: 114,0

Dato for lekkasjetallmåling: 06.09.2022

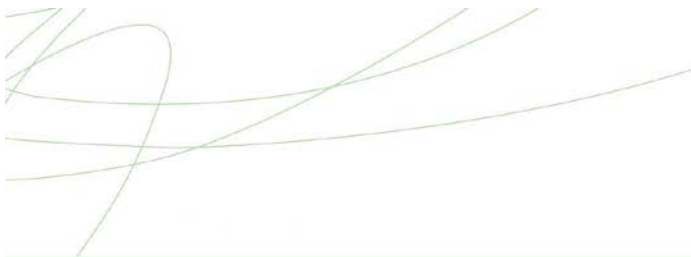
Type bygg: Nybygg

Energiregler (TEK-standard): ENERGIREGLER 2016

Angis kun for nybygg

Programvare: Attesten er utstedt av ekspert basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.016

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 50B

Postnr/Sted: 0481 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0301

Dato: 23.09.2022 13:30:49

Energimerkenummer: A2022-1442770

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ MIWW

Gnr: 79

Bnr: 112

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr: 300845499

Enhet

Inngangsverdi

Matrikkel-ID (hvis matrikkelverifisert)

MatrikkelEnhetsIdenti

ByggIdenti

BruksenhetsIdenti

AdressIdenti

VegAdressIdenti

Matrikkeldata, adresse og beregningsforutsetninger

Kommunenr. 0301

Gnr. 79

Bnr. 112

Snr.

Fnr.

Gateadresse Hans Nielsen Hauges gate 50B

Postnummer 0481

Poststed OSLO

Bygningsnr. 300845499

Bolignr. H0301

Beskrivelse bolig/bygning

Dato fil opprettet 23.09.2022

Bygningskategori BOLIGBLOKKER

Bygningskategori-Id (NVE-Id) 2

Bygningstype LEILIGHET

Byggeår 2022

Bygg standard

Type bygg Nybygg

TEK Standard ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering Nei

Kjelanlegg Nei

Er vurdering opplastet Nei

Dato for opplasting

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløstning	
Areal yttervegger	59 m ²
Areal tak	0 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	26 m ²
Oppvarmet BRA	114 m ²
Totalt BRA	114 m ²
Oppvarmet luftvolum	285 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	23,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	100,4 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	0,60 l/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	06.09.2022
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	78 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	78 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	0,57 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	0,57 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,61 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	60 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)
Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,50
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,70
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming;
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,91
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	23.9.2022
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,016
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	MIWW

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**NettoEnergibudsjettPrKvm**

Romoppvarming	17,1
---------------	------

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Ventilasjonsvarme	6,6
Varmtvann	29,8
Vifter	2,2
Pumper	0,2
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjøling	0,0
Ventilasjonskjøling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	84,8

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10124 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	88,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	6547 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	88,80 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10124 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	3577 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	6547 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10124 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20 %
--------------------------------------	------



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER 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 landbrukseieendom, 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 Nielsen Hauges gate 50B
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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre