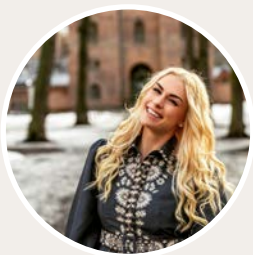




aktiv.

Hans Nordahls gate 48, 0481 OSLO

**Lækker og moderne 4-roms i 4. etg.
med balkong på 12 kvm! - Heis -
Garasjeplass m. elbil-lader -
Nærhet til "alt"!**



Partner / Eiendomsmegler

Katrine Edvardsen

Mobil 452 68 538

E-post katrine.edvardsen@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 9 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 2 948,-
Omkostn.: Kr 226 400,-
Total ink omk.: Kr 9 229 348,-
Felleskostn.: Kr 4 185,-
Selger: Per Christian Jacobsen
Irma Jacobsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2018
BRA-i/BRA Total 84/90 kvm
Tomtstr.: 1044.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 134
Snr. 43
Oppdragsnr.: 1002250270

Lekker og moderne 4-roms i 4. etg. med balkong på 12 kvm! - Heis - Garasjeplass m.

Velkommen til Hans Nordahls gate 48!

Leiligheten er delikat og tidsriktig, med lysmalte overflater og luftige rom. Den gjennomtenkte planløsningen gjør hverdagen enkel og behagelig. Her får du en stor, solrik terrasse på hele 12 kvm, sosial og flott stue/kjøkken, flott bad, separat WC og tre gode soverom. Kjøkkenet er delvis i egen løsning, og ligger praktisk til i starten av stuen. Fra leiligheten kan du ta heisen rett ned til garasjeplassen.

Dette er en fantastisk leilighet for deg med eller uten barn! Her bor du sentralt, men likevel skjermet og rolig.

Kvaliteter:

- Garasjeplass med EL-lader
- Luftig stue m/åpen kjøkkenløsning
- Moderne bad m/opplegg for vaskemaskin
- Fjernvarme
- TV/internett ink.
- Balansert ventilasjon
- Elektriske rullegardiner i stue
- Smartlys
- Kjellerbod



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	54
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	132
Budskjema	140

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 84 m²

BRA - e: 6 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 6 m² Bod

4. etasje

BRA-i: 84 m² Entre/gang, bad/wc, Wc-rom, åpen kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 m² Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom og smørebod i sameiet.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Definert arbeidsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 1,9 m², er på opprinnelige tegninger definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringssdag.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1044.3 m²

Beliggenhet

Hans Nordahls gate 48 ligger attraktivt og sentral beliggenhet i Grefsen stasjonsby!

Grefsen stasjon er et knutepunkt for opplevelser, her har du kort vei til både marka, sentrum, shopping, kultur, og grøntområder. Kombinasjonen av tilbudene gjør dette til et populært område.

Her har du også umiddelbar nærhet til kollektivtransport fra knutepunktet Storo. Stoppet ligger ca. 300 meter fra leiligheten, og gir tilgang til både t-bane, buss og trikk. Herfra finner du linjene 4 og 5 (t-bane), 11, 12 og 18 (trikk) og 23, 24 og 56 (buss). Flybussen kan også tas fra Storokrysset til Oslo Lufthavn.

Kvelds- og søndagsåpen matbutikk finnes like i nærheten og dekker de fleste enkle og hverdagslige behov. En liten rusletur fra leiligheten finner du Storo Storsenter med matbutikk, vinmonopol, apotek, kafé, bokhandel, frisør og kiosk, samt flere restauranter. ODEON Oslo IMAX ligger også her.

For den aktivitetslystne er tilbudet bredt, og treningsmulighetene mange: Fornøysessenter som Fangene på Fortet, Oslo Gladiators, Boblefootball, Megafun, Grefsen Tennisklubb, Fresh Fitness Storo, SATS Storo og Imperia Gym. For den leseglade finner man også Deichman Torshov i nærheten.

Det finnes flere fantastiske grøntområder som Muselunden, Bjølsendumpa, Torshovdalen og Torshovparken like ved. Langs Akerselva er turmulighetene flotte, enten du velger å bevege deg i retning sentrum eller nordover, inn mot Nordmarka. For den som ønsker flott utsikt kan Grefsenkollen anbefales!

Utdanningsinstitusjoner som OsloMet, UiO (Blindern), BI i Nydalen, Tannlegehøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg, Kunsthøyskolen og Arkitektur- og Designhøyskolen, Høyskolen Kristiania (Campus Vulkan) er alle godt innenfor rekkevidde.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

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

Espira Torshovdalen barnehage (0-5 år) 0.5 km

Ragnas Hage (0-5 år) 0.5 km

Skoler:

Nordpolen skole (1-10 kl.) 0.6 km

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

Sinsen skole (1-7 kl.) 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 1.5 km
Nydalen videregående skole 1.7 km
Foss videregående skole 2.7 km

Skolekrets

Sogner til Fernanda Nissen skole.

Offentlig kommunikasjon

Buss fra Sinsen T (Linje 58) 0.3 km
Trikk fra Sinsenkrysset (Linje 12, 17) 0.4 km
T-bane fra Storo (Linje 4, 5) 0.5 km
Tog fra Grefsen stasjon (Linje RE30, R31) 0.6 km

4.4 km til Oslo S med totalt 24 ulike linjer.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av tegl og fasadeplater. Dekker/etasjeskillere i armert betong. flatt tak, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som godt ivaretatt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montering av oppgradert servant

Arbeid utført av HTH Kjøkken Alnabru AS

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse Montering av vannmålere

Arbeid utført av Sameiet

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Egen privat lading tilknyttet privat p-plass

Innhold

Leiligheten ligger flott til i byggets 4. etasje med adkomst via heis og inneholder:

I tillegg disponerer leiligheten bod i kjeller på ca. 6 kvm.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Elektrisk. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Innbo og løsøre

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.

Parkering

Seksjonseier eier parkering 30017 tilknyttet Grefsen Stasjon
P6 Garasjesameie.
Tinglyses på gnr. 379, bnr. 11, ideell andel 1/57.

Forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer

71403355

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

Dels elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad

Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Energikarakter

C

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 9 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter faktureres sameiet, og betales via seksjonens felleskostnader.

Eiendomsskatt

Kr 2 783

Eiendomsskatt år

2025

Info eiendomsskatt

Estimert eiendomsskatt for 2025:

Kr. 2783,-

Formuesverdi primær

Kr 2 101 650

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 8 406 601

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

84/5383

Felleskostnader inkluderer

Leilighet:

Felleskostnader kr 3.701,- pr. md.

Kabel-TV/Internett kr 484,- pr. md.

Totale felleskostnader pr. d.d: kr 4.185,- 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.

Garasje plass:

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

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 185

Andel Fellesgjeld

Kr 2 948

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 13 074

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie

Organisasjonsnummer

921521162

Om sameiet

Sameiet består av 78 boligseksjoner på overnevnte eiendom.

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

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A5. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening.

Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

VEDLIKHOLD FREM I TID FOR HNG48-52 (hentet fra årsberetning for 2025):

"Vi har her prøvd å liste opp fremtidige kostnader som sameiet trolig vil få. Hvis vi på et tidspunkt må låne penger til f.eks. nye heiser, er det ingen selvfølge at det er enkelt å få lån. Sameiet har ikke noe banken kan ta pant i, og lånerentene vil dermed bli vesentlig høyere enn normalt. Vi gjør oppmerksom på at tallene er anslag."

* Reparasjon av heiser (3 stk)

Nå - 25.000,- pr heis

10-15 år - 35.000,- pr heis

15-20 år - 45.000,- pr heis

Helt ny heis - 1 mill pr. heis

* Nye lamper i kjelleren - Nå – 2 år - 80.000,-

* Maling av treverk på balkonger- 2 – 8 år - 40.000,-

* Rens varmesystemet - Nå - 80.000,-

* Nytt utstyr i tekn. rom - Nå - 150.000,-

* Rens av ventilasjonsystemet - Nå – 2 år - 180.000,-

* Bytte batterier til dører - Nå – 5 år - 70.000,-

* Bytte av balkongdører - Nå - 5 – 10 år - 1 mill

* Ventilasjonsanlegg deler - 1 – 10 år - 50.000,-

* Bytte motor -10-15 år - 750.000,-

* Tak

* Elanlegg

* Vinduer

Forkjøpsrett

Nei.

Regnskap/budsjett

Sameiets årsberetning ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Alle interessenter må sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler.

Dokumentene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Respekter reglene om båndtvang.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer 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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 134, seksjonsnummer 43 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:

301/79/134/43:

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte

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

Gjelder denne registerenheten med flere

04.09.2018 - Dokumentnr: 1221567 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 43

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 84/5383

Ferdigattest/brukstillatelse

Følgende foreligger:

Hans Nordahls gate 48-52 - Boligblokk - Brukstillatelse - 2018

Bygningstegninger: Det er samsvar med original plantegning.

Vei, vann og avløp

Vei: Hans Nordahls gate er privat vei.

Vann og avløp: Offentlig tilknyttet via private stikkledninger.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert via S-4360 (forretning/bolig) samy reg. best. S-5142 (vannforsyingsanlegg og andre sikringssoner).

Det anbefales å sette seg inn i plan- og byggesaker i nærområdet. Søk med adresse for å se pågående saker:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

9 000 000 (Prisantydning)

2 948 (Andel av fellesgjeld)

9 002 948 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

225 050 (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))

226 400 (Omkostninger totalt)

237 300 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

240 100 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

9 229 348 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 240 248 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 243 048 (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 226 400

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget, inkl. ev. andel av fellesgjeld. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 3300,- (pr. stk). Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

Ansvarlig megler bistås av

Katrine Edvardsen
Partner / Eiendomsmegler
katrine.edvardsen@aktiv.no
Tlf: 452 68 538

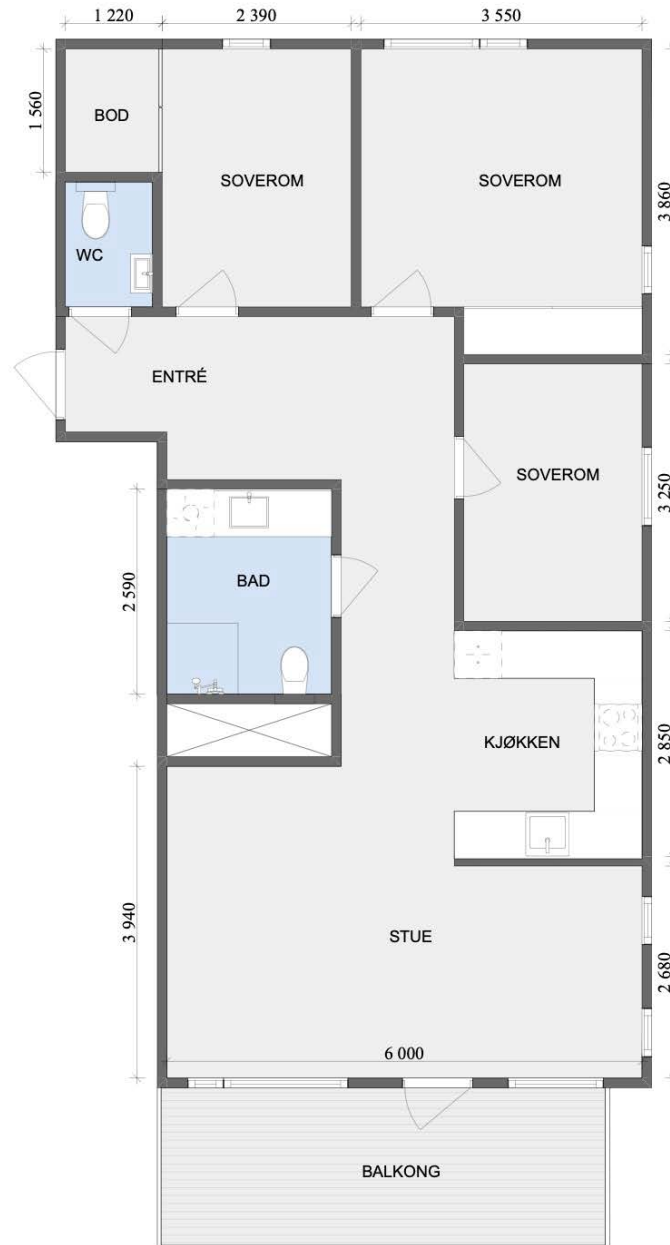
Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.09.2025

Hans Nordahls gate 48



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

aktiv.

Avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



En lys og moderne leilighet med tre soverom, Balkong på 12 kvm, garasje, bad og separat WC.



Å bo i en hjørneleilighet, gir ekstra mye lys samt ekstra god stemning på kvelden!



Leiligheten er delikat og tidsriktig, med lysmalte overflater og luftige rom.



Leiligheten har en god planløsning med naturlige soner for møblering.



Stuen gir god plass til både sofahjørne og spisestue. Her kan du nyte filmkveld med familien!



Her har du fordelen av å bo med kort avstand til "alt", samtidig som du er skjermet fra trafikk og med kort vei til grønne og rolige omgivelser.



Hele leiligheten er utstyrt med smartlys som kan styres både via app og smartbrytere i leiligheten.



På kveldstid er stuen dus og behagelig. Store vinduer gjør at du har fullt utsyn mot kveldshimmelen.



Spiseplassen finner sin naturlig plassering!



Elektriske rullegardiner m/fjernkontroll i stue/spisestue.



På dagtid får du rikelig med naturlig lys. De lysmalte flatene gjør det enkelt å innrede etter eget ønske og behov.





Leiligheten har en åpen og sosial løsning, perfekt for å invitere venner over.



Lyst og delikat kjøkken med profilerte fronter og speil på bakvegg for ekstra romfølelse. Her har du rikelig med skap- og benkeplass å boltre deg på!



Eksklusive og oppgraderte hvitevarer. Stekeovn, induksjonstopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Kjøkkenet er levert fra Marbodal.







Fra stue har du utgang til flott balkong på ca. 12 kvm.

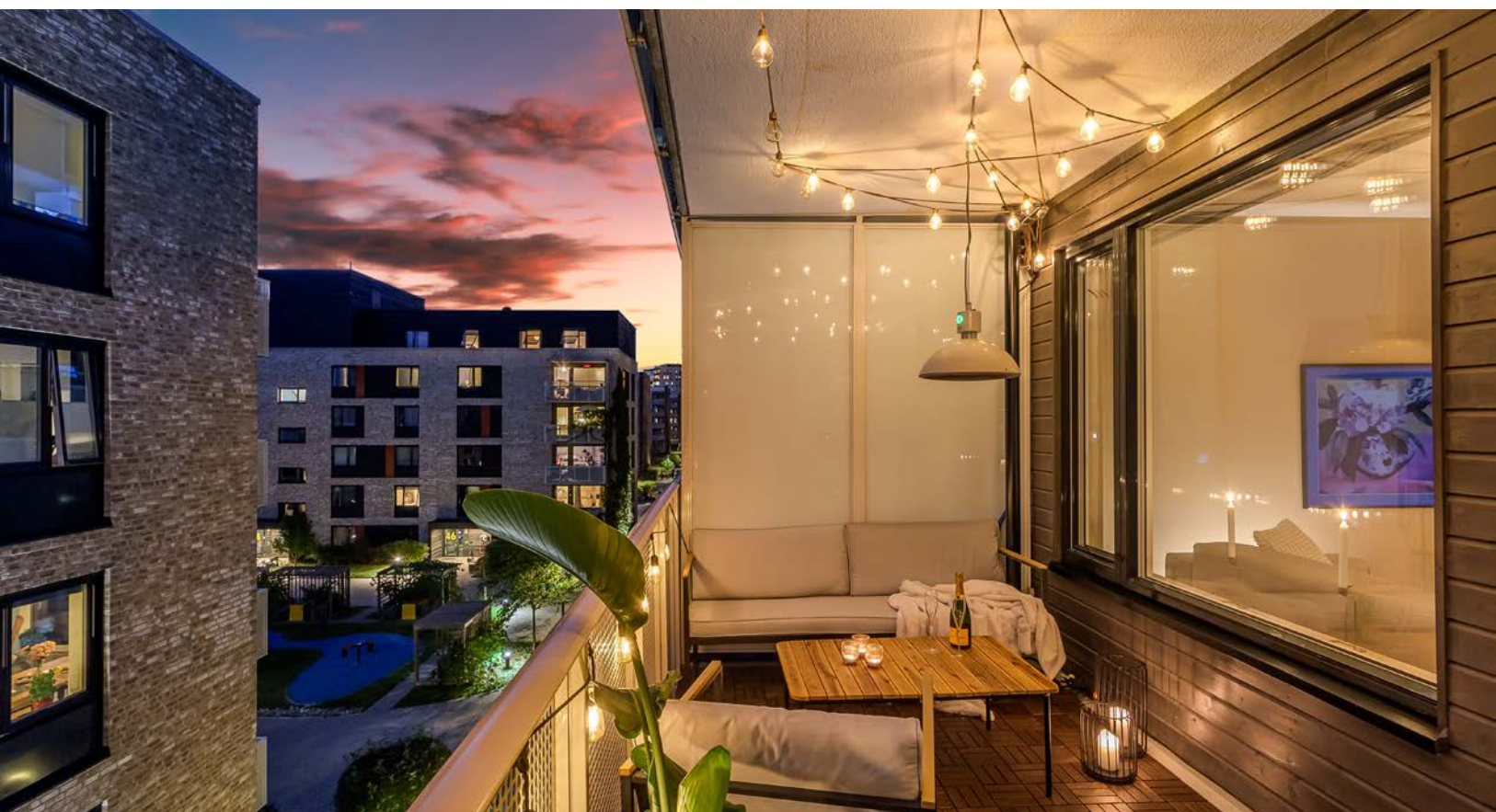




Her har du god plass til spisegruppe, grill og beplantning.







Balkongen er utstyrt med strømuttak og belysning.



Gangen fører deg videre mot leilighetens soverom.



En suite-hovedsoverommet er delikat og innbydende. Her har du god plass til dobbeltseng. Her har du også elektrisk lystett rullegardin m/fjernkontroll.



Projector med elektrisk lerret kan medfølge boligen. Spiler i taket gir rommet et moderne og stilrent preg.





Her har du også dørcallingssystem, slik at du enkelt kan slippe inn gjestene.



Soverom II er holdt i lyse, naturlige toner. Rommet gir god plass til dobbeltseng og oppbevaringsløsninger.





Selger bruker i dag innvending bod til kontor.



Soverom 3 er et kult rom! Rommet er i dag innredet som "walk-in" closet, men kan enkelt fjernes. Det er et stort vindu bak skapet.



"Walk-in" closet med mulighed for kontorløsning.



Det flislagte badet er lyst og romslig. Varmekablene i gulvet holder føttene varme når gradestokken kryper nedover. Servant levert fra HTH i 2018.





Oppgraderte brytere, dimmere og termostat.





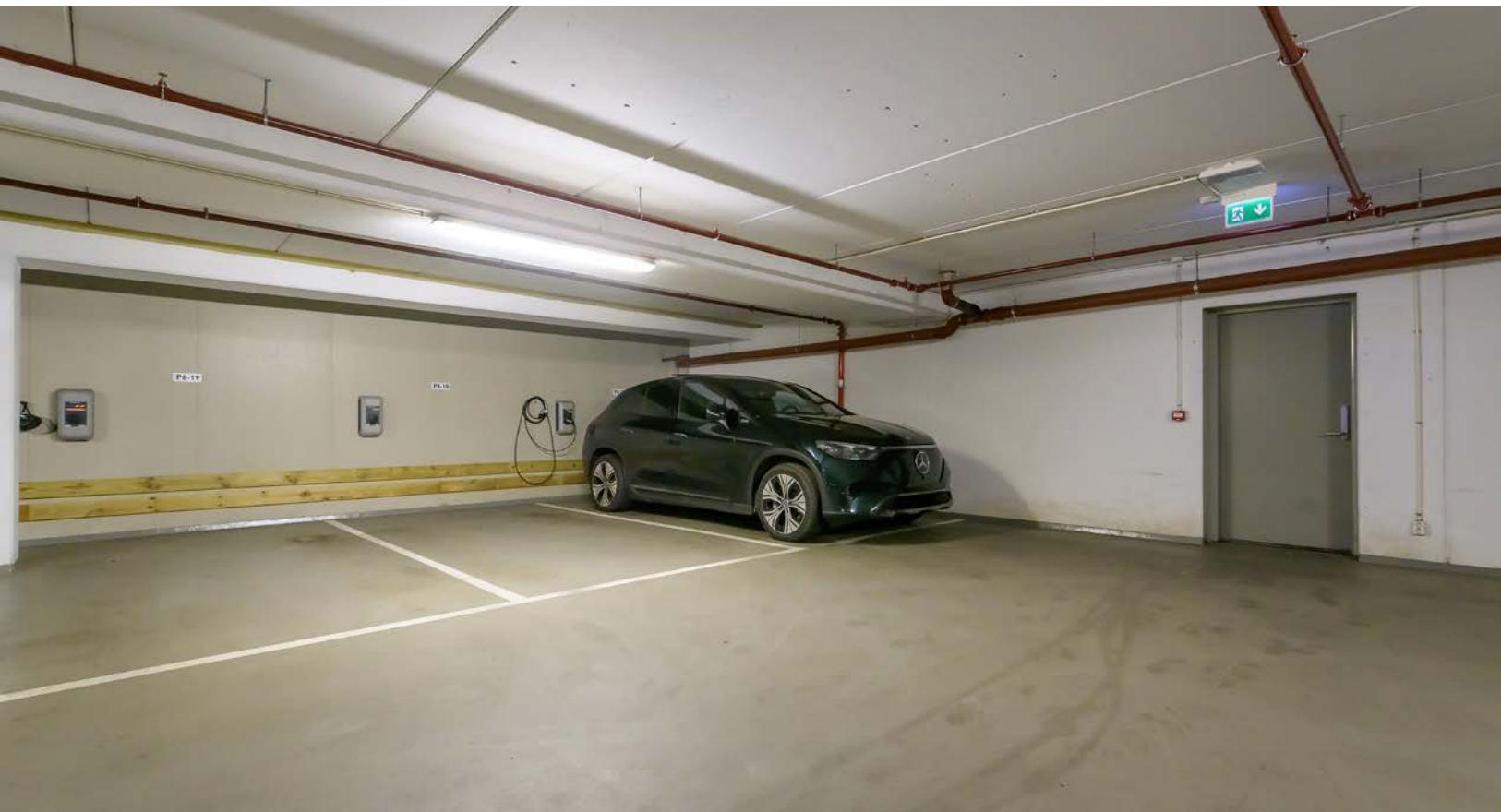
Separat WC finner sin naturlige plassering i gangen. Perfekt når gjester kommer på besøk!



Ta heisen rett ned til boden.



Boden er et tørt og fint sted for oppbevaring! Boden er på ca. 6 kvm.



Hjørneparkering med ekstra stor plass inkl. privat lader medfølger boligen.



Frodige fellesområder.



Næområdet - Kort vei til REMA 1000
Torshovdalen for dagligvarehandel.

Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til
Grefsen stasjon og knutepunktet Storo, med
et svært godt utvalg av kollektivtransport.
T-banestasjon på Sinsen er også like i
nærheten.





Nærområdet - Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til Grefsen stasjon og knutepunktet Storo, med et svært godt utvalg av kollektivtransport. T-banestasjon på Sinsen er også like i nærheten.



Nærområdet - Storo Storsenter med ca. 140 butikker, kaféer, spisesteder og helsetjenester. Senteret ligger kun en kort gåtur fra boligen.



Nærområdet - Odeon kino ligger også på Storo Storsenter.



Nærområdet - Torshovdalen. Det er flere parker i nærheten med gode tur-, trening og rekreasjonsmuligheter.



Nærområdet - Lillo Gård er et nærsenter med 10 butikker, deriblant en stor MENY-butikk.



Nærområdet - Idyllisk beliggenhet med Akerselva rennende igjennom nabolaget. Akerselva er 9,8 km lang og tar deg fra Maridalsvannet gjennom flere bydeler og helt ned til Grønland.

Vedlegg

Hans Nordahls gate 48 0481 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2017

BRA: 84 m²

BRA (ny arealstandard): 90 m²

BRA-i (ny arealstandard): 84 m²

Samlet vurdering

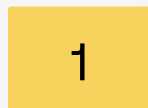
TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35140>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Elektrisk

Oppsummering

Sikringsskapet er plassert i definert arbeidsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Skjult elektrisk anlegg.

Dels elektrisk oppvarming i leiligheten.

Varmekabler i bad.

Downlight belysning i entre/gang, bad og Wc-rom.

Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 20.06.2018.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.8.2025

Rapportdato
1.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Irma Jacobsen og Per Christian Jacobsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Nordahls gate 48, 0481 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **79**

Bruksnr: **134**

Festenr:

Seksjonsnr: **43**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **2017**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt ivaretatt og med god standard. Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 10 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis fra Hans Nordahls gate.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. P6-17 med separat ladepunkt for el-bil.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,75 m (målt fra midten av oppmerkede felt mot naboplass til betongvegg på en side) og dybde på ca 4,93 m.

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

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av tegl og fasadeplater.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besikttet på befaringsdag.

Blokken fremstår som godt ivaretatt.

5. Arealinformasjon

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

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

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

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	84	84	0	Entre/gang, bad/wc, Wc-rom, åpen kjøkken med spise plass, stue med utgang balkong, 3 soverom.	
Totalt m²	84	84	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	84	84	0	0	12
Kjeller	6	0	6	0	0
Totalt m²	90	84	6	0	12

Kommentar til arealberegning

Definert arbeidsrom i leiligheten, med innvendig målt arealer på ca 1,9 m2, er på opprinnelige tegninger definert som bod. Bruksendringen av rommet fra tilleggsdel til hoveddel er ikke byggemeldt hos kommunen. Undertegnede har valgt å definere dette som P-rom ut fra bruken og innredningen av rommet på befaringsdag.

Utover leilighetens internareal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 6,1 m2.

Felles sykkelrom og smørebod i sameiet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca. 11,7 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende tretremmer. Naturlig avrenning fra gulv. Behandlet stål rekkverk med utfyllende transparente behandlede stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tretremmer på gulv er montert i 2020. Tretremmene er preget av aldring/bruksslitasje.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp tretremmer på gulv. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 meter over terreng.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvinduer fra 2017. 2-lags isolerglassvinduer fra 2017.	
3-lags isolerglass vindu fra 2017 i balkongdør.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår. Døren har elektronisk lås.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Elektronisk lås i dør til fellesareal er montert i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Vindu i ett definert soverom (benyttet som garderoberom på befaringsdag) var tildekket av garderobeløsning og var derfor ikke mulig å besiktiget på befaringsdag. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca 0,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken med spiseplass:
Kjøkkeninnredning med lyse, lakkerte, lettprofilerte fronter fra Marbodal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Speilflater som sprutplate montert på vegg over del av benk.
Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap, Aquastop er montert på kaldtvannsinntak.
Komfyrvakt er etablert i ventilator.
Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2017 og fremstår som godt ivaretatt.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr, med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Dagens bruk er i samsvar med godkjente byggetegninger, bortsett fra se punkt «Areal»

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Det foreligger ikke Ferdigattest.
Brukstillatelse - Hans Nordahls gate 48-52. Tiltaksart: Oppføring. Dateret 10.10.2018.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.
Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensor i leiligheten samt i fellesareal.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk balansert ventilasjon
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i Wc-rom.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfront over servant. Geberit veggklosett med synlig sisternekasse. Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Det er ikke gulvsluk i rommet.	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Avløpsopplegg i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad, Wc-rom og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i entre/gang med stoppekraner og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ikke kontrollerbart
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
TG-1	
Hovedstoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak til leiligheten i lukket fordelingskap i vegg i entre/gang med adkomst via inspeksjonsluke. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt.	

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Sikringsskapet er plassert i definert arbeidsrom med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan. Skjult elektrisk anlegg. Dels elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad. Downlight belysning i entre/gang, bad og Wc-rom. Det er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 20.06.2018. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.	

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Det er montert to radiatorer i stue.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Radiatorer, radiatorkraner og radiatorrør fra byggeår.	
Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i entre/gang med stoppekran og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og Wc-rom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og Wc-rom. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang og i definert arbeidsrom som er adskilt mot ett soverom med kun skyvedører. Tilluftsventiler gjennom yttervegg og luftespalter i vindusrammer er ikke etablert da leiligheten er oppført med balansert mekanisk ventilasjonssystem.	

6.12 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på gulv og vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i ca 2017 som ett prefabrikkert modulbad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er 3,1 cm. Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:100 fall i nedsenket dusjsone. Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er 1,7 cm.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Rustfritt stål gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Fuktsperre/membran og deler av klemring var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Heldekkende servantbenk med ettgreps servantbatteri og underliggende servantskap samt avsatt plass til vaskemaskin med opplegg (2020). Veggmontert speil med integrert bakenforliggende lyslist over servantbenk. Geberit veggklosett med synlig susternekkasse. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri med to dusjhoder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd susterne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Dusjvegger er montert med noe høydeforskjell (ca 0,4) cm i lukket tilstand. Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk balansert ventilasjon
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i ca 2017.	

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse
Fliser i bad og Wc-rom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Parkettgulvet fremstår som godt ivaretatt.

6.14 Øvrig: Vegger**Beskrivelse**

Fliser i bad, malte plater/mur i entre/gang, Wc-rom og stue, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Vegger fremstår som godt ivaretatte.

6.15 Øvrig: Tak**Beskrivelse**

Malte plater i entre/gang, Wc-rom og bad, ribber av trevirke i ett soverom, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,50 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Tak fremstår som godt ivaretatte.

6.16 Øvrig: Inndører**Beskrivelse**

Lyse, lakkerte dører med inntrukket midtfelt fra byggeår.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr**Beskrivelse**

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i ett soverom.
Skyvedører mellom ett soverom og definert arbeidsrom.
En spesialtilpasset blendingsgardin i ett soverom og foran vinduer og balkongdør i stue.
Prosjektor og filmmerret montert i tak i ett soverom i 2020.

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250270	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Irma Jacobsen	Per Christian Jacobsen
Gateadresse	
Hans Nordahls gate 48	
Poststed	Postnr
OSLO	0481
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250270

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av oppgradert servant

Arbeid utført av

HTH Kjøkken Alnabru AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av vannmålere

Arbeid utført av

Sameiet

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen privat lading tilknyttet privat p-plass

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1002250270

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

Document reference: 1002250270

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250270

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Irma Jacobsen	4fb60fadb3a27cb18473ff1 39a479c040fa014de	03.09.2025 08:32:23 UTC	Signer authenticated by One time code

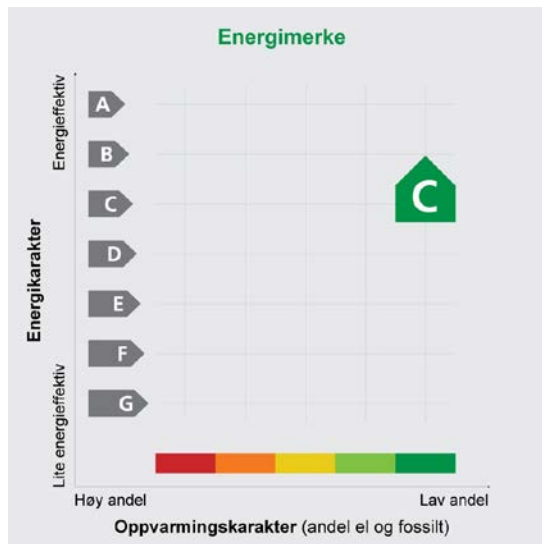
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Per Christian Jacobsen	67ad72c09aa601d1ff24af e449da8b8bbbf19147	03.09.2025 08:29:41 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250270

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

Adresse	Hans Nordahls gate 48
Postnr	0481
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	134
Seksjonsnr.	43
Festenr.	
Bygn. nr.	300538807
Bolignr.	H0401
Merkenr.	A2022-1417090
Dato	27.06.2022

Innmeldt av Irma Jacobsen



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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

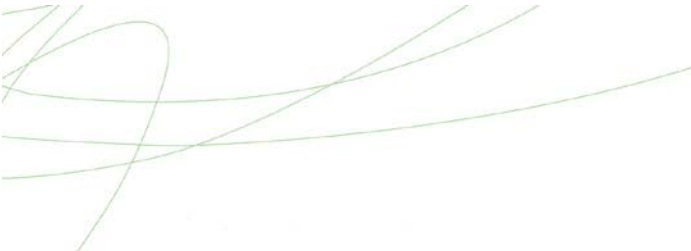
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.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 og målt energibruk. Gode energigivner 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 energigivner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

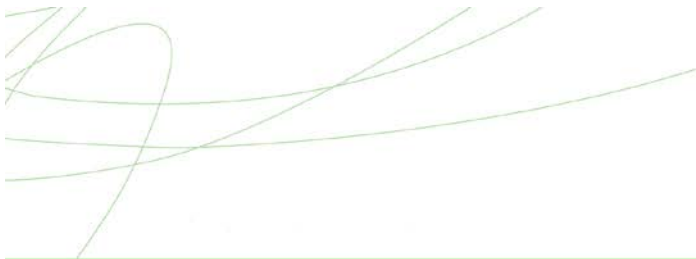
- Utføre service på ventilasjonsanlegg

- Individuell varmemåling i flerbolighus

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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.



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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2018

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 86

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

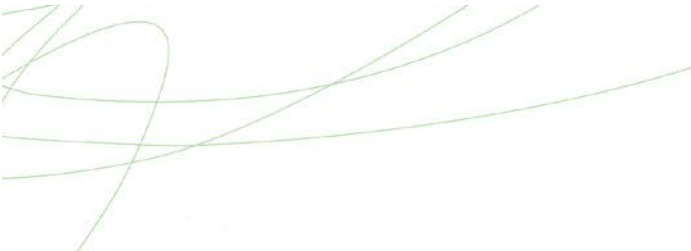
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



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

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

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 48

Postnr/Sted: 0481 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0401

Dato: 27.06.2022 13:58:23

Energimerkenummer: A2022-1417090

Ansvarlig for energiattesten: Irma Jacobsen

Energimerking er utført av: Irma Jacobsen

Gnr: 79

Bnr: 134

Seksjonsnr: 43

Festenr:

Bygnnr: 300538807

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER

for Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie

gnr 79, bnr 134 i Oslo kommune.

§ 1 Sameiets navn

Sameienes navn er Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiene består av 78 boligseksjoner på overnevnte eiendom.

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

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

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

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

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A5. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til

å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

§ 5 Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før sameiermøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiermøtet for sameierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer

2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak

På sameiermøtet representerer hver seksjon én stemme. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådgigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.

- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

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

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter opprinnelig hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret/sameiermøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

9.3. Renovasjon

Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

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

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

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

Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et å kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede å kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk, berører fellesarealer/fellesinstallasjoner eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret/sameiermøtet har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring må meldes til selskapet, og eventuelt dekkes med egenforsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

-o0o-

Husordensregler

for Hans Nordahls Gate 48-52

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

Regler fastsatt: 16.10.18 og godkjent frem til årsmøte 2019.

§ 1 Husordensreglene

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

Sameier og boligens bruker(e) plikter å holde seg oppdatert på sameiets hjemmeside og gjennom styrets øvrige informasjonskanaler. Sameier plikter å holde styret oppdatert om kontaktinformasjon til sameier og den/de som til enhver tid benytter boligen.

§ 2 Brann

Sameier plikter å sette seg selv og boligens bruker(e) inn i sameiets brannvarslingssystem. Ved falsk utrykning der det påløper sameiet kostnader, plikter ansvarlig sameier å dekke dette selv.

§ 3 Ordensregler

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Dette innebærer at det ikke er tillatt å røyke på balkongene i tidsrommet det skal være nattero. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt må trekke innendørs eventuelt holde lydnivået dempet.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 fredager og lørdager.

Man må avslutte høylytt arbeid innen kl. 20.00. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

§ 4 Bruk av balkonger og terrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og terrasser, men ikke henges over balkongrekkverk. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket eller henge balkongkasser e.lign. på utsiden av balkongen.

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. **Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt!** Søppelposer og luktende avfall tiltrekker seg uønskede skadedyr og fugler, det er derfor ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene.

Det skal heller ikke oppbevares gjenstander på balkongen som normalt oppbevares i bod.

§ 5 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

Solavskjerming og varmelampe er tillatt etter styrets nærmere angitte regler. Se mer informasjon på sameiets hjemmeside.

Innglassing av balkong er søknadspliktig. Se mer informasjon på styrets hjemmeside.

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

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

Det er tillatt med blomsterkasse type Elan i natur tre størrelse 103x30x93cm. Og levegg 180x120 i natur type Elan. Dette gjelder kun for boliger i 1. etasje.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

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

§ 6 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Respekter reglene om båndtvang.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

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

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer 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.

§ 7 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets mal for postkasseskilt. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sort maskinskrevet skrift og dekke hele skiltplassen. Det er tillatt å ha "nei-takk til reklame" klistremerket på sin postkasse. Dette gjelder beboere i nr. 50 og nr. 52. Beboere i nr. 48 har mal på sameiets webside for sine postkasseskilt.

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

§ 8 Søppel

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

Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

§ 9 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å montere eller hensette private eiendeler på fellesarealene. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder, sykler, barnevogner, skostativ. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Påse at dørene til enhver tid er låst.

Sykler må settes på anviste plasser.

Heisdørene må ikke holdes åpne med makt.

§ 10 Erstatningsansvar

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

§ 11 Utleie

Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn, men skal til enhver tid holdes oppdatert om hvem som benytter boligen. Ved bestilling av ekstra nøkler er det kun sameier som kan gjøre dette via styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan kun endres av boligsameiets sameiermøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag om 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.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie
22.04.2025

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

FYSISK MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte:	22.04.2025
Tidspunkt:	18:00
Sted:	Haraldsheim

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024, se vedlegg
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024, se vedlegg
4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
5. ENDRING AV VEDTEKTENE, se vedlegg. Krever 2/3 flertall
6. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret
Oslo 10.04.2025

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

1. 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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg:	2026
Styremedlem	Erik Ilseng	På valg:	2025
Styremedlem	Simen Mikkelsen	På valg:	2026
Varamedlem	Knut A. Skaug	På valg:	2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:

<https://home.solibo.no/hp/hng48-52/oppslagstavle>

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

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Forsikring

Forsikringsselskap: TRYG FORSIKRING

Polisenummer: 6688426

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



Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Det har blitt gjennomført 9 styremøter siden forrige årsmøte, som ble holdt digitalt mellom 28. og 31. mai 2024. I tillegg har det vært regelmessig kommunikasjon mellom styremedlemmene i gruppechat og på telefon. I hele 2023 ble det avholdt 11 styremøter.

Sameiet hadde per 31.12.2024 kroner 1.152.837,- i disponible midler. Fordelt på 78 seksjoner utgjør dette omtrent kroner 14.800,- per seksjon. I 2024 hadde vi budsjettert med et underskudd på kroner 84.024,-, av hensyn til den økonomiske situasjonen de fleste av oss sto i. Vi endte med et overskudd på hele kroner 490.081,-.

Hvorfor vi endte opp med et regnskap som ble mye bedre enn budsjettert, er i all hovedsak fordi vi brukte mindre enn budsjettert på energikostnader (ca. kroner 230.000,- mindre), vann og avløp (ca. kroner 146.000,- mindre) som sameie i helhet, inkludert bruk i seksjonene. Dette viser at en bruker mindre når hver enkelt seksjon blir målt og betaler for sitt forbruk.

I tillegg sparte vi ca. kroner 64.000,- på forretningsførsel, da vi gikk over fra OBOS til Solibo. 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 et overskudd på kroner 306.200,-

Vi i styret samarbeider med velforeningen som 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 økt felleskostnadene med ca. 20 %.

Blant de utgiftene vi ser nærmere seg er, batteribytte til dørautomatikken, lys i bodområdene og i fellesareal, rens av radiatorene, oppgraderinger i teknisk rom, rens av ventilasjonskanaler og maling av treverket på balkongene. I tillegg har vi 3 heiser, og 3 ventilasjonsanlegg. Vedlikehold av disse kan bli dyrt.

Hva dette vil koste er vanskelig å forutse, men vi har lagt ved et fremtidig vedlikeholdsbudsjett. Her må vi understreke at vi ikke har innhentet priser på alt enda.

Siden sameiet ikke eier noe utover fellesarealene, så er det uforholdsmessig dyrt for oss å låne penger i banken. Hver eier får bedre lånebetingelser på boliglån til sin seksjon, enn det sameiet gjør om vi må ta opp lån.

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 gjorde og utstyret de benyttet, den 22.12.2023.

01.11.24 skiftet vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Vi har stor tro på at vi både får en bedre løsning for beboerne og for styret. Selv om det har vært mange utfordringer i forbindelse med overgangen, spesielt rundt økonomien. Igjen fakturerte OBOS beboerne i flere sameier uten nevneverdig kontroll. Det har tatt lang tid for Solibo og få alle bilag og fakturaer som de skulle fått fra OBOS. Dette er grunnen til at det første planlagte tidspunktet for årsmøtet ble utsatt ca. 1 måned.

Styret jobber en del opp mot Solibo for å få dem til å utbedre de løsningene de har i dag. Noe av det de vil lansere nå i vår er en ny beboerportal som skal bli mer brukervennlig både for styret og beboere.

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. Om noen har utfordringer med radiatorene, ønsker vi at beboerne tar kontakt med styret via portalen til Solibo, også ordner vi eller rørlegger utluftingen.

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

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 dette går ut over brannsikkerheten og rømningsveier, det vil kunne medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i H.N. gt 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.

Kommentarer til årsregnskapet

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

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.

**VEDLIKEHOLD FREM I TID FOR HNG48-52**

Vi har her prøvd å liste opp fremtidige kostnader som sameiet trolig vil få.

Hvis vi på et tidspunkt må låne penger til f.eks. nye heiser, er det ingen selvfølge at det er enkelt å få lån. Sameiet har ikke noe banken kan ta pant i, og lånerentene vil dermed bli vesentlig høyere enn normalt.

Vi gjør oppmerksom på at tallene er anslag.

	Tidspesrspektiv	Kommentar
Reparasjon av heiser (3 stk)	nå	25.000,- pr heis
	10-15 år	35.000,- pr heis
	15-20 år	45.000,- pr heis
	Helt ny heis	1 mill pr heis
Nye lamper i kjelleren	nå – 2 år	80.000,-
Maling av treverk på balkonger	2 – 8 år	40.000,-
Rens varmesystemet	nå	80.000,-
Nytt utstyr i tekn. rom	nå	150.000,-
Rens av ventilasjon systemet	nå – 2 år	180.000,-
Bytte batterier til dører	nå – 5 år	70.000,-
Bytte av balkongdører	5 – 10 år	1 mill
Ventilasjons anlegg deler	1 – 10 år	50.000,-
Bytte motor	10-15 år	750.000,-

Tak

Elanlegg

Vinduer

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

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Orgnr: 921 521 162

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	646 432	544 084
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	506 405	102 348
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	506 405	102 348
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 152 837	646 432
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	1 329 887	996 125
Kortsiktig gjeld	177 050	349 693
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	1 152 837	646 432

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

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	3 597 263	3 205 224	3 712 000	4 083 200
Annen driftsrelatert inntekt	2	622	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 597 885	3 205 224	3 712 000	4 083 200
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	20 445	16 356	25 000	25 000
Styrehonorar	3	145 000	116 000	145 000	150 000
Forsikring		154 860	137 689	150 000	180 000
Forretningsførsel	4	106 031	131 093	170 000	100 000
Revisjon	5	0	10 514	15 000	16 000
Vann og avløp		404 454	550 691	550 000	580 000
Energi/fyring	6	707 785	738 634	937 000	830 000
Kabel-TV/internett		385 632	405 402	453 024	471 000
Kostnader Velforeningen	7	296 400	0	345 000	0
Vedlikehold	8	439 683	382 574	420 000	492 000
Vaktmestertjenester	9	79 092	0	0	150 000
Renhold	9	114 975	0	0	140 000
Andre driftskostnader	9	253 447	627 014	586 000	643 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		3 107 804	3 115 966	3 796 024	3 777 000
DRIFTSRESULTAT		490 081	89 258	-84 024	306 200
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	10	16 424	13 090	0	0
Finanskostnader	11	99	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-16 325	-13 090	0	0
Resultat		506 405	102 348	-84 024	306 200
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	506 405	102 348		
SUM DISPONERING		506 405	102 348		

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

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	12	196 071	42 943
Forskuddsbetalte kostnader	12	91 087	147 031
Andre kortsiktige fordringer	13	374 325	94 491
Bankinnskudd		668 404	711 660
SUM OMLØPSMIDLER		1 329 887	996 125
SUM EIENDELER		1 329 887	996 125
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	1 152 837	646 432
SUM EGENKAPITAL		1 152 837	646 432
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		34 147	349 693
Annen påløpt kostnad		142 902	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		177 050	349 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 329 887	996 125



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

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	2 371 716
Kabel-TV/Internett	453 024
Fjernvarme (Ecoguard)	646 056
Ecoguard, varmt vann	52 988
Ecoguard, kaldt vann	59 505
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	13 973
Sum innkrevde felleskostnader	3 597 263

Oppdeling av ecoguard avregning gjelder f.o.m november 2024.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Flyttegebyr	438
Annen driftsrelatert inntekt	184
Sum annen driftsrelatert inntekt	622

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	20 445
Sum personalkostnader	20 445

NOTE 3 - STYREHONORAR

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

NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	4 251
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	101 780
Sum forretningsførsel	106 031

NOTE 5 - REVISJON

Revisjonshonorar - forskuddsfakturert og kostnadsført i 2023.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Strøm i fellesområder	121 893
Fjernvarme	585 891
Sum energi/fyring	707 785

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Velforeningen	296 400
-------------------------	---------

Kontingenter - budsjettert under "andre driftskostnader" i 2025.

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	30 171
Vedlikehold VVS	48 285
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 361
Drift/vedlikehold heis	136 667
Vedlikehold brannsikring	49 929
Vedlikehold fyringsanlegg	11 313
Drift og vedlikehold ventilasjon	78 957
Sum vedlikehold	439 683

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	79 092
Sum vaktmestertjenester	79 092

Vaktmestertjenester - kostnadsført under "under driftskostnader" i 2023.

NOTE 9 - RENHOLD

Renhold	114 975
Sum renhold	114 975

Renhold - kostnadsført under "under driftskostnader" i 2023.

**SOLIBO**Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier**NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Snøbrøyting/gressklipping	94 171
Verktøy og redskap	836
Egenandeler forsikring	3 000
Konsulentonorar	15 600
Vakthold	131 308
Annen kontorkostnad	2 496
Øredifferanser	-1
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 273
Annen kostnad	1 764
Sum andre driftskostnader	253 447

NOTE 10 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	15 471
Annen renteinntekt	953
Sum finansinntekter	16 424

NOTE 11 - FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	99
Sum finanskostnader	99

NOTE 12 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Andre forskuddsbetalte kostnader	91 087
Sum forskuddsbetalte kostnader	91 087

Reskontro - tidligere forretningsfører har benyttet annen oppsett i 2023.

NOTE 13 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Selskapet har fordringer på viderefakturerings av vann og avløp 2024 som påløper kr 374 325.

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	646 432
Overført til/fra egenkapital	506 405
Opptjent egenkapital 31.12	1 152 837

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

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

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr 150 000,-. Styret vedtar intern fordeling.

5. ENDRING AV VEDTEKTER

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Vedtektene foreslås endret som tilpasset til ny lov.

Overordnet forslag til vedtektsendring:

- Sameie-møter byttes til årsmøtet.
- Betaling av felleskost. skjer 15. og ikke 1. hver måned.
- Styret kan bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

VEDTEKTER

for Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie

gnr 79, bnr 134 i Oslo kommune.

§ 1 Sameiets navn

Sameienes navn er Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter

Sameiene består av 78 boligseksjoner på overnevnte eiendom.

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

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten*.

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

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

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A5. Eierseksjonssameiet er forpliktet

til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

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

§ 3 Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

§ 5 Ordinært (sameier) årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av **årsmøtet** (sameiermøte). Alle sameiere har rett til å delta på (sameier) **årsmøte** med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært (sameier) **årsmøte** avholdes hvert år innen utgangen av (april) **juni**. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til (sameier) **årsmøtet** med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før (sameie) **årsmøtets** begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på (sameie) **årsmøtet** for sameierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på (sameier) **årsmøtet**.

Uten hensyn til dette skal det ordinære (sameier) **årsmøte** behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalender**år**
2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært (sameier) **årsmøte**

Ekstraordinært (sameier) **årsmøte** holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært (sameier) **årsmøte** med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 (Sameier) **Årsmøtets vedtak**

På (sameier) **årsmøtet** representerer hver seksjon én stemme. En sameier kan avgis stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som (sameier) **årsmøtets** beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

- a) endring av vedtektene.
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller 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 samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

(Sameier) **Årsmøtet** kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2-4 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av (sameier) **årsmøtet**.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av (sameier)møtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det (sameier) **årsmøtet** som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av (sameier) **årsmøtet**.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt. Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det (sameier) årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter opprinnelig hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt

Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret/sameiermøtet før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på sameiermøtet til avgjørelse.

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

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

9.3. Renovasjon

Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

§ 10 Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag/dekker, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

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

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til med unntak av utvendige flater (fasader), samt bygningstekniske konstruksjoner.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

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

Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale (forskuddsvis) den 15. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Bygningsmessig (konstruksjonsmessig) vedlikehold av balkonger/terrasser med rekkverk vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn og rensking av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan (sameier) årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk, berører fellesarealer/fellesinstallasjoner eller er til vesentlig sjananse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret/sameiermøtet har vedtatt det, samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring må meldes til selskapet, og eventuelt dekkes med egenforsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 18 Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer [lov om eierseksjoner av 11. mai 2017 nr. 37 til anvendelse](#).



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 legges 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 NORDAHL'S GATE 48-52 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 22. april 2025 kl 1800

1. Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra forretningsfører valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Jørgen Johannessen valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

11 seksjonseiere var tilstede.

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 506.405,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 150.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Oppdaterte vedtekter

Vedtektene ble enstemmig vedtatt endret som foreslått i innkallingen, med ny endring at «forskudd den 15 i» fjernes fra paragraf 12.

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem:	Erik Ilseng	På valg: 2026
Styremedlem:	Simen Mikkelsen	På valg: 2026
Styremedlem:	Knut A. Skaug	På valg: 2026
Varamedlem:	Karen Margrethe Nybø	På valg: 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.00.

Oslo 22.4.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Jørgen Johannessen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

23-04-2025 07:33:48 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: 195.0.134.92

JØRGEN JOHANNESSEN Norge

Signert med Norsk BankID

24-04-2025 12:45:08 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jørgen Johannessen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5997-4-681777

Jørgen Johannessen
joergenjo87@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 46.230.137.226



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 6 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS

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

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

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

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

DIGITALT MØTE

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

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

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



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i GREFSEN STASJON P 6 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **25. juni kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:

[LENKE TIL STEMMEKJEMA](#)

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 45.000,-

5. VALG AV STYRELEDER

Se skjemaet i FORMS

6. VALG AV STYREMEDLEM

Se skjemaet i FORMS

Oslo 16. juni 2025
Styret

Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Simen Mikkelsen, valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: Martin Fagerås, valgt for 2 år i 2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kontaktes primært på **Solibo**: <https://home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp6>

Sekundært kan styret kontaktes på e-post: styret-p6@hansnordahlsgate.no.

Solibo tok over som forretningsfører fra OBOS i november 2024. Deres beboerportal tok da over for Vibbo.

Se Grefsen stasjon P6 garasjesameies hjemmeside på Solibo for mer informasjon.

Solibo

All informasjon mellom styret og beboere går hovedsakelig gjennom **Solibo**. Ved å logge inn der finner du oversikt over din seksjon, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Eiere skal registrere eventuelle andre faste brukere, inkludert faste leieforhold, på Solibo. Eiere er pliktige til å videreformidle informasjon til eventuelt andre brukere av parkeringsplassen ved behov, for eksempel ved stenging av garasjen for garasjevask.

Om du ikke har tilgang til Solibo og er eier, kontakt styret, de tar det videre med Solibo. Om du bruker/leier plass og ikke har tilgang til Solibo, kontakt eier av plassen og be dem registrere deg på Solibo.

Generelle opplysninger om Grefsen Stasjon P6 garasjesameie

Grefsen stasjon P6 garasjesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921 331 878, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Grefsen stasjon P6 garasjesameie har ingen ansatte.

Styrets arbeid 2024

Styret har i perioden arbeidet med normal drift av sameiet og hatt god kontakt med nærliggende garasje- og boligsameier. Det er sørget for rengjøring, med en felles hovedrengjøring, der anlegget har vært stengt en arbeidsdag, med de andre garasjene på våren og vannsuging ved behov.

Styret har hatt fortløpende kontakt i styret og med eiere/brukere og leverandører ved behov.

Styret har fulgt opp saker fra forrige årsmøte, det er montert brikkeleser ved nødutgang til P6, felleskostnadene er beholdt på samme nivå, det er inngått noen flere driftsavtaler. Når det gjelder ev. Bøtelegging av feilparkerte biler, har styret valgt å ikke gå videre i prosessen, da vi ikke oppfatter det som et problem i P6 og vi har utvekslet erfaringer med andre garasjesameier som har hatt slik tidligere.

Vi informerer om at styret fortsatt ønsker beskjed om feilparkerte biler.

Åpning av garasjeporten med Parqio fungerer erfaringsmessig bra. Porten i P8 har noen utfordringer med sensoren når det er snø.

Vi hadde en runde med installasjon av elbilladere i 2024. Det planlegges ingen ny runde, men om noen er interessert i dette, si ifra til styret.

Parkade, appen for å leie eller låne ut sin plass, og leie eller låne andre plasser, er fortsatt i bruk. Men Parkade har gått over til en noe annen løsning som sameiet må betale for (fra mai 2025), vi vurderer nytte opp mot kost fortløpende.

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P6 Garasjesameie

Orgnr: 921 331 878

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	50 626	90 705
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	83 722	-40 079
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	83 722	-40 079
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	134 348	50 626
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	169 651	89 319
Kortsiktig gjeld	35 303	38 693
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	134 348	50 626

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		296 400	171 000	307 800	307 800
Annen driftsrelatert inntekt		0	30 885	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		296 400	201 885	307 800	307 800
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	2	10 575	0	4 935	4 935
Styrehonorar	3	40 000	35 000	35 000	35 000
Forsikring		49 590	36 022	53 000	53 000
Forretningsførsel	4	27 049	31 028	45 500	45 500
Energi/fyring	5	33 546	51 408	47 000	47 000
Vedlikehold	6	44 531	85 033	104 500	104 500
Andre driftskostnader	7	8 527	3 780	3 000	3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		213 817	242 271	292 935	292 935
DRIFTSRESULTAT		82 583	-40 386	14 865	14 865
FINANSINTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		1 142	307	300	300
Finanskostnader		4	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-1 139	-307	-300	-300
Resultat		83 722	-40 079	15 165	15 165
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	83 722	-40 079		
SUM DISPONERING		83 722	-40 079		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		1 550	23 485
Forskuddsbetalte kostnader	9	10 212	6 593
Bankinnskudd		157 889	59 241
SUM OMLØPSMIDLER		169 651	89 319
SUM EIENDELER		169 651	89 319
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	134 348	50 626
SUM EGENKAPITAL		134 348	50 626
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		6 388	3 693
Forskuddstrekk		18 400	0
Skyldig arbeidsgiveravgift		5 640	0
Annen påløpt kostnad		4 876	0
Annen kortsiktig gjeld		0	35 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 303	38 693
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		169 651	89 319

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

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 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 10 575.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 40 000.

NOTE 4 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2023	0
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2023 - 31.10.2024	27 049
Sum forretningsførsel	27 049

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	27 115
Elektrisitet EL-lading	6 432
Sum energi/fyring	33 546

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	4 142
Vedlikehold VVS	16 205
Vedlikehold parkering/garasje	24 184
Sum vedlikehold	44 531

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Konsulenthonorar	646
Annen kontorkostnad	98
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 559
Annen fremmed tjeneste	3 900
Annen kostnad	324
Sum andre driftskostnader	8 527

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	50 626
Overført til/fra egenkapital	83 722
Opptjent egenkapital 31.12	134 348

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Andre forskuddsbetalte kostnader	10 212
Sum forskuddsbetalte kostnader	10 212

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I GREFSEN STASJON P6 GARASJESAMEIE

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 25. juni 2025

1. Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Simen Mikkelsen valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

9 plasser avgav stemmer

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 83.772,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 45.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder:
Styremedlem:

Simen Mikkelsen
Martin Fagerås

På valg: 2027
På valg: 2027

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 25.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Simen Mikkelsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

27-06-2025 11:57:15 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

SIMEN MIKKELSEN Norge

Signert med Norsk BankID

30-06-2025 09:43:55 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Simen Mikkelsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5995-4-1502699

Simen Mikkelsen
simen.mikkelsen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 188.113.80.172

Nabolagsprofil

Hans Nordahls gate 48 - Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn



Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	16 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 80/100



Kvalitet på skolene

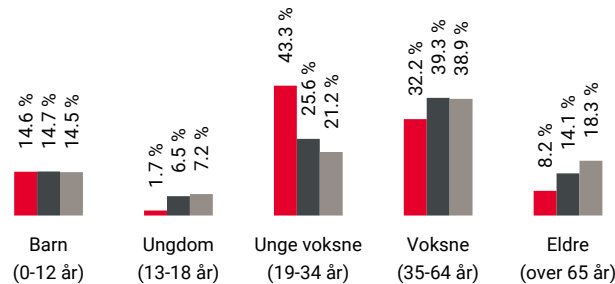
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

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

Dagligvare

Nærbutikken Storo Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Torshovdalen	5 min



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

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Trikk



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 84/100



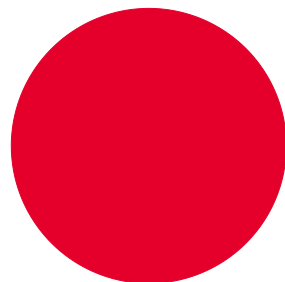
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Muselunden	8 min 🚶
Ballspill, fotball	0.5 km
⚽ Haarklous plass	9 min 🚶
Fotball m.m	0.7 km
🏊 Fitness24Seven Storo	7 min 🚶
🏊 Sandaker Treningssenter	7 min 🚶

Boligmasse



100% blokk

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

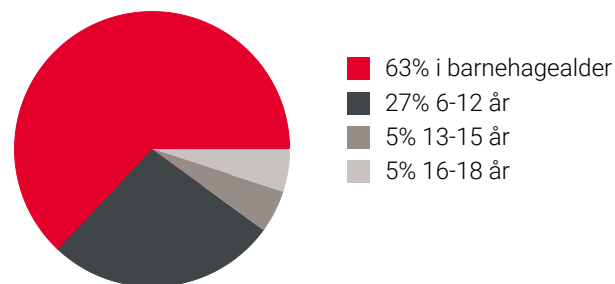
Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester

🛒 Storo Storsenter	11 min 🚶
🏪 Vitusapotek Sinsen	6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

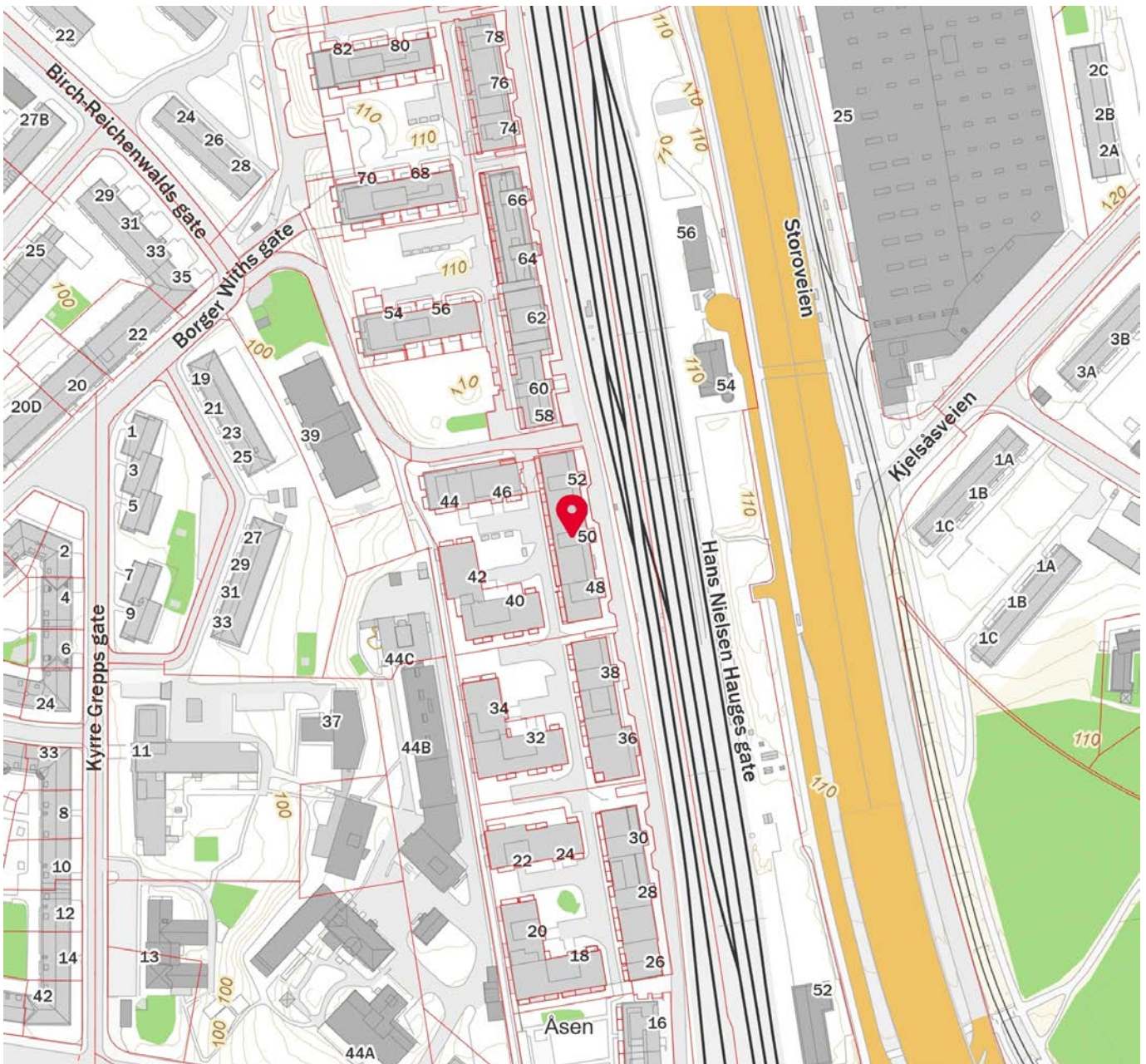
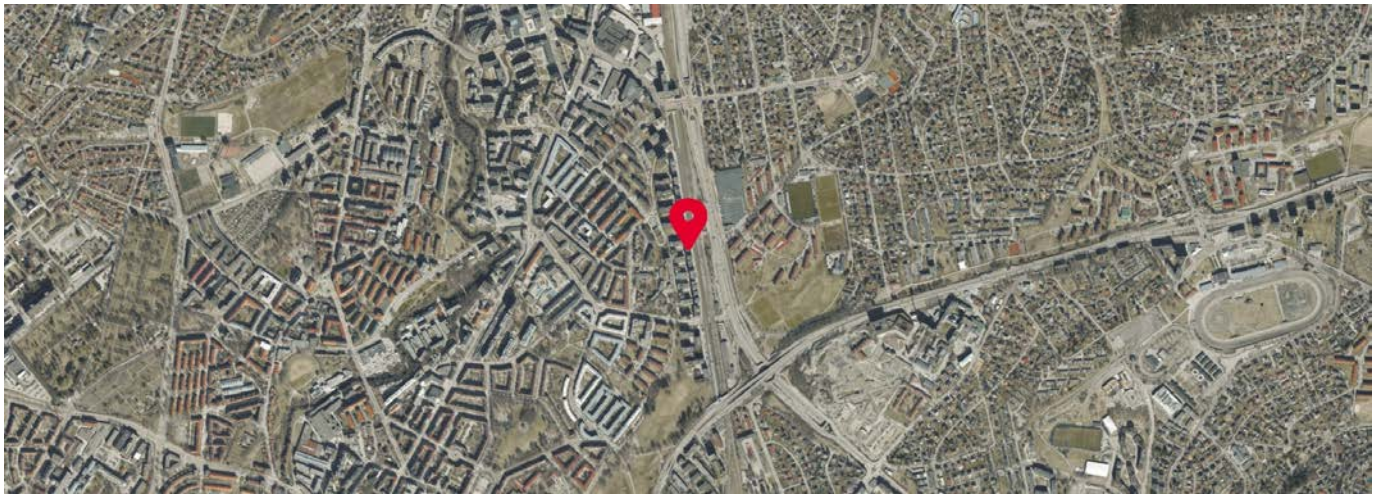


0% 48%

Åsen
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Hans Nordahls gate 48
0481 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Katrine Edvardsen

Telefon: 452 68 538
E-post: katrine.edvardsen@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