PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HANS NORDAHLS GATE 56

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

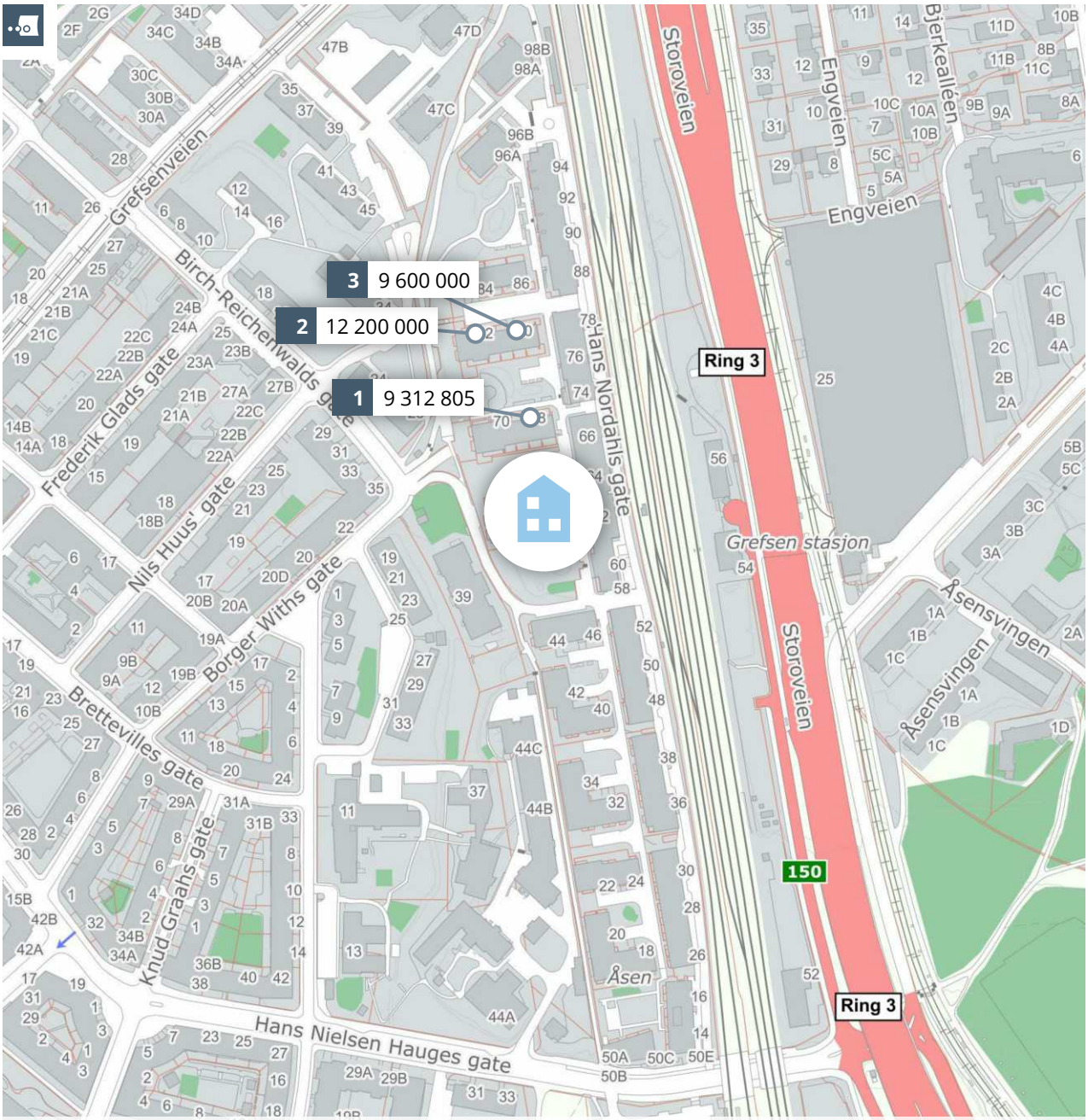
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS NORDAHLS GATE 56

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 21.05.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Helene Vågen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nordahls gate 56, 0481 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 79 BNR 126 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS Åsen rode 10

Verdivurdert til

9 730 000

3 370	9 733 370	99 337
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	98 m²	6 m²	- m²	18 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	4 392
Formue	26 994
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Nordahls gate 68 99 m² 2015 2. etg 3 sov	30.09.2025	9 700 000	**9 300 000**	12 805	9 312 805	**94 069**
2 Hans Nordahls gate 82 101 m² 2015 4. etg 3 sov	04.06.2024	10 500 000	**12 200 000**	0	12 200 000	**120 792**
3 Hans Nordahls gate 80 98 m² 2015 4. etg 3 sov	28.09.2023	8 900 000	**9 600 000**	0	9 600 000	**97 959**

Særdeles lekker og innbydende 4-roms i attraktivt, familievennlig område.

Leiligheten holder en gjennomgående pen og moderne standard med en attraktiv planløsning som fordeler seg på følgende måte:

Stor og romslig entré med plassbygd garderobeløsning og videre tilkomst til resten av leiligheten. 3 romslige soverom, hvorav hovedsoverommet ligger tilbaketrukket fra de to andre. 2 separate baderom, hvor baderom 2 er en-suite til hovedsoverommet. Stor stue med tilkomst til nordvest-vendt balkong. Kjøkken med tilkomst til sørøst-vendt balkong. Samt innvendig bod for oppbevaring.

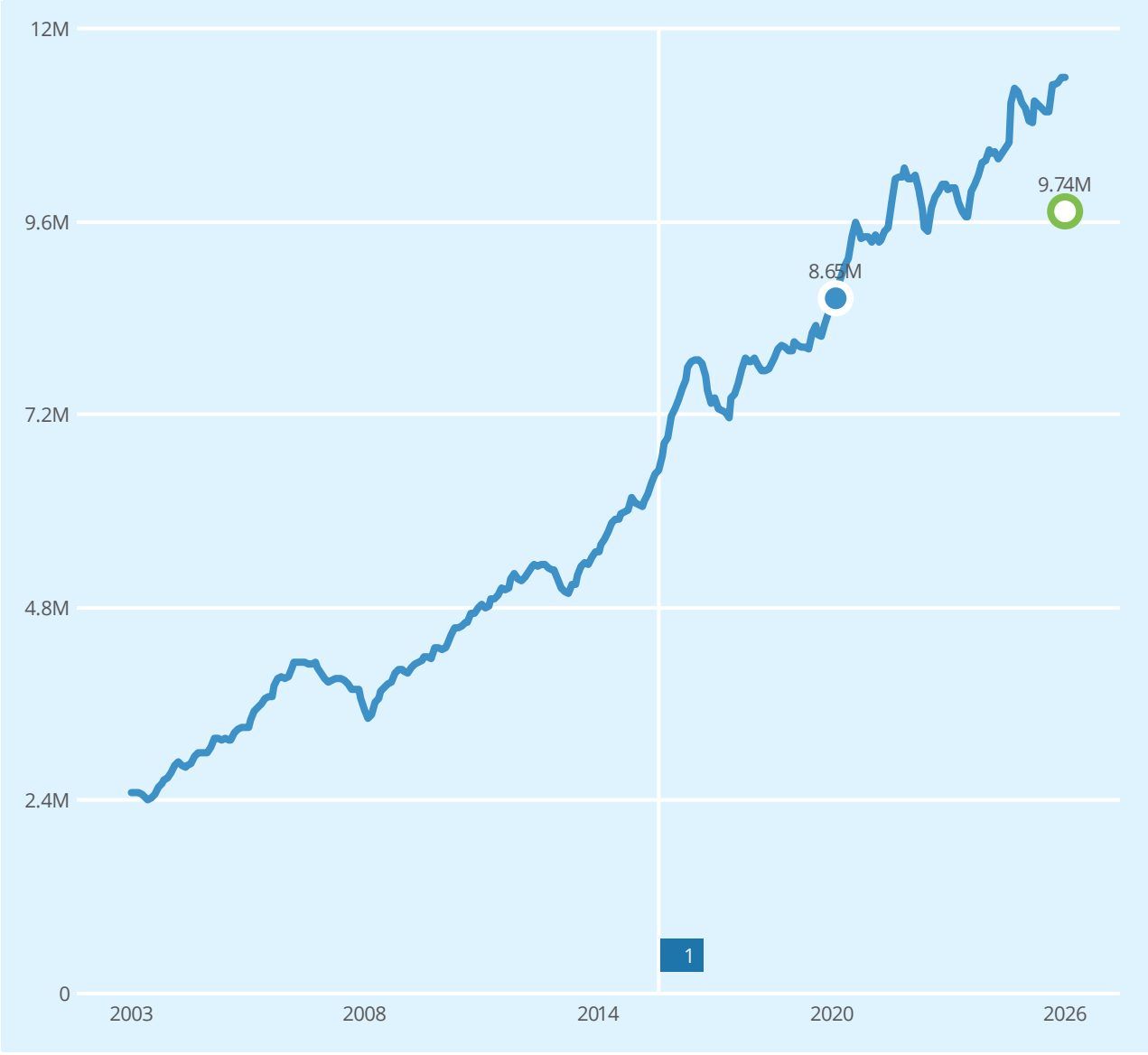
I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 5,5m² og en takhøyde på ca. 3,21m. Samt en parkeringsplass i kjeller. Meget sentral beliggenhet med nærhet til alt. TG1 på hele tilstandsrapporten.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.08.2020	11.08.2020	18.11.2020	7 990 000	8 650 000	0	8 650 000	2
24.03.2017		24.03.2017	-	6 324 603	-	6 324 603	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Gikk over prisantydning sist og andre salg i området ligger i denne prisen. Blir sammenlignet med hjørneleiligheter og denne er ikke en hjørneleilighet.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Åsen rode 10 grunnkrets nå

16
leiligheter til salgs

8.1M
7.9M
7.7M
7 461 000 Prisantydning i snitt
7.3M
7.1M
6.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
43
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 10 grunnkrets siste 3 mnd

42
leiligheter solgt

7.6M
7.4M
7 309 000 Salgspris i snitt
7 181 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
14
dager

for 1.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 112 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd
112 597 Åsen rode 10 grunnkrets i snitt siste 3 mnd
99 337 Hans Nordahls gate 56
Totalpris 9 735 000

Tilstandsrapport

Hans Nordahls gate 56 , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 126, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 06.05.2026 **Rapportdato:** 08.05.2026 **Oppdragsnr.:** 20409-26118 **Eiendomsverdi ref nr:** LX4730

Autorisert foretak: M-Takst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

M-Takst AS

Rapportansvarlig



Thomas Madsen

post@mtakst.no

951 67 882

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk med bærende konstruksjoner, fasader, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong og stål. Fasader med utfyllende isolert bindingsverk, utvendig pusset og malt, kledd med panel og teglstein. Flattak tekket med papp/folie.
Bygningen er fundamentert med støpt såle til antatt faste masser/fjell. Bygningen er oppført over 6 etasjer med kjeller og parkeringskjeller i tillegg.

–

Takstmann ber kjøper om å gjøre seg kjent med årsberetning, husordensregler og sameiets/borettslagets regnskap.

–

Viser til de øvrige kontrollpunktene i rapporten for detaljert beskrivelse av tilstand på konstruksjonene i objektet og selgers egenerklæringsskjema.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten har en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Enkelte områder med nedsenket tak.
Ellers synlige v-fuger.

–

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

VÅTROM Gå til side

Bad
Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Bad 2
Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Prefabrikerte våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med hvite profilerte fronter, stålhåndtak, overskap med benkebelysning og fliser på vegger.
Heltre benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i krom.
Integrerte hvitevarer fra Siemens som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Franke.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.
Synlig avløpsrør i plast.
Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.
Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på hovedbad.
Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann..

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.
Oppvarming via radiatorvarme i stue og kjøkken.
Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.
Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor og sprinkleranlegg i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

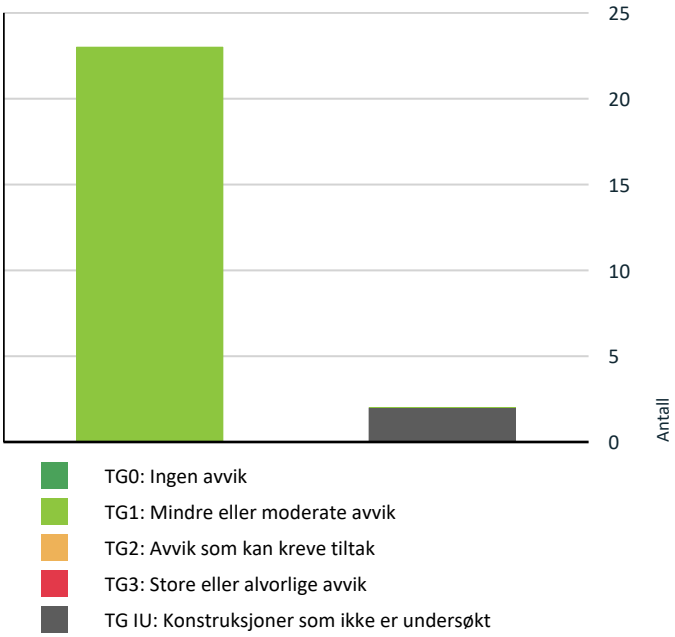
Boligbygg med flere boenheter

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

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tekniske installasjoner som er skjulte og tilhører sameiet/borettslaget er ikke vurdert i denne rapporten. Vurdering av dette tilhører sameiet/borettslaget.

Himmelretning i rapport og planskisse er kun ment som tilleggsinformasjon, og himmelretning bør alltid kontrolleres av interessenter.

Ved kontroll av planhet er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet. Grunnet møblering mm kan det være forhold som ikke lar seg avdekke.

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet etter gjeldende instruks og retningslinjer eller ved tilbakeholding av opplysninger fra selger. Hjemmel er kontrollert utfra "Norges Eiendommer". Eventuelle heftelser og servitutter er ikke undersøkt av takstmannen.

Ved kontroll av det elektriske anlegget og det rørtekniske anlegget er det ikke gjort vurderinger utover gjeldende instruks da dette ikke er takstmannens/bygningssakyndiges kjernekompetanse. Eier av boligen har selv ansvar for at det tekniske anlegget og at dette er lovlig iht regelverk.

Vinduer og dører er kun stikkprøve kontrollert. Dvs kun et utvalg av vinduer og dører er åpnet og kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

Kommentar

Anvendelse

Standard
Leiligheten inneholder normal standard på innredninger og overflater.

Vedlikehold
Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2+1-lags isolerglass, produsert i 2016.
Vinduene er generelt innadslående og er utvendig kledd med aluminium.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Malt inngangsdør i tre med brann B-30 og 40dB lydklassifisering.
Døren er utadslående.

Malte balkongdører i tre med 2+1-lags isolerglass, produsert i 2016.
Dørene er utadslående og kan låses i åpen luftestilling.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkonger i betong og rekkverk i aluminium med perforerte plater.
Gulvdekke er belagt med plastikklemmer.
Det er veggbelysning og utestikkontakt.

–

Rekkverkshøyder er målt til ca 1,21 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Leiligheten har en-stavs parkettgulv, malte slette vegg- og takflater.
Enkelte områder med nedsenket tak.
Ellers synlige v-fuger.

–

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av støpte betongelementer.

Tilstandsrapport

Ved kontroll av planhet/skjevheter i etasjeskiller er det avdekket en høydeforskjell på ca 2 mm på barnerommet, ca 7 mm i stuen og hovedsoverom, ca 10 mm på kjøkkenet og kontor/soverom samt ca 12 mm i entré.

Kontrollene er utført med streklaser plassert ved dørterskel og det er foretatt målinger ca per 2 m mot hjørner og i senter av rommet. Det gjøres oppmerksom på at målinger er utført med møbler. Oppgitte skjevheter gir her en indikasjon om at det er skjevheter i boligen og får å få helt nøyaktige nivåforskjeller må målinger foregå i en umøblert bolig. Det vil si at det derfor ikke kan utelukkes at det er ytterligere skjevheter i boligen som ikke lot seg måle grunner møbler mm.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Frompressede profilerte innerdører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe i entré.
Garderobeskap på soverom.

–

Kun beskrevet - ikke vurdert.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett samt opplegg for vaskemaskin.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x30cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås plassert i dusjsonen.



Utført trykktest på klemring. Ingen svikt.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Svingbare dusjvegger og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servantinnredning med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Utenpåliggende sisterne med veggmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

3. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets og veggenes oppbygning.

3. ETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Prefabrikert våtrom fra byggeår med varmekabler, flislagte flater, dusjhjørne, veggmontert servantinnredning og toalett.

–

Prefabrikert våtrom fra byggeår. Ved vurdering av bygningsdeler på våtrom legges dagens tekniske forskrift TEK17 og Sintef Byggforsk detaljblad 700.320 til grunn for vurderinger, og den anbefalte brukstiden på våtrom er ca 20-25 år.

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Hvite 10x30cm fliser på vegger.
Hvitmalt slett takflate med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Mørke 20x20cm fliser på gulvet.
Nedsenket dusjnisje.

–

Det er målt ca 27 mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Rustfritt stålsluk med vannlås plassert i dusjsonen.



3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjnisje med skyvedør og termostatstyrt dusjbatteri i krom med hånddusj.
Veggmontert servantskap med heldekkende vask og ett-greps armatur i krom.
Utenpåliggende sisterne med veggmontert toalett.

3. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekket på badet er tilkoblet boligens balanserte ventilasjonssystem.

3. ETASJE > BAD 2

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

–

Det søkes ikke etter fukt i våtromskabiner da det ikke gir pålitelige søk grunnet rommets og veggenes oppbygning.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Marbodal med hvite profilerte fronter, stålhåndtak, overskap med benkebelysning og fliser på vegger. Heltre benkeplate med underlimt vask og ett-greps armatur i krom. Integrerte hvitevarer fra Siemens som kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp samt avtrekksvifte fra Franke.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

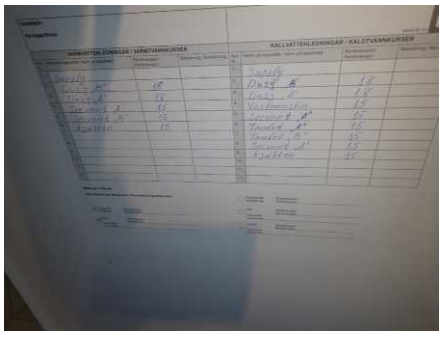
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rør system i leiligheten.
Vannfordelerskap med stoppekraner er plassert på badet.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør i plast.

–

Soilrør er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med balansert ventilasjon.

–

Luftmengde er ikke kontrollert da dette krever spesielle instrumenter.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert vannstopper (Waterguard) under kjøkkenskap.
Opplegg for vaskemaskin på hovedbad.



Varmtvannstank

Beskrivelse

Leiligheten er tilkoblet felles varmtvann.

–

Varmtvannstanker vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Dørcallinganlegg med porttelefon.
Det er personheis i bygget.

–

Callinganlegg og heis vurderes som fellesdel og er derfor ikke vurdert.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Oppvarming via radiatorvarme i stue og kjøkken.

–

Stigerør og tilførsler er ikke vurdert da dette vurderes som en del av fellesanlegg.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbryter.
40A Hovedsikring og 8 fordelingskurser.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2017

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Tilstandsrapport





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Brannvarsling

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet byggets felles brannvarslingssystem med sensor og sprinkleranlegg i leiligheten.

–

Selger må påse at lovpålagt brannslukningsutstyr følger boligen ved salg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

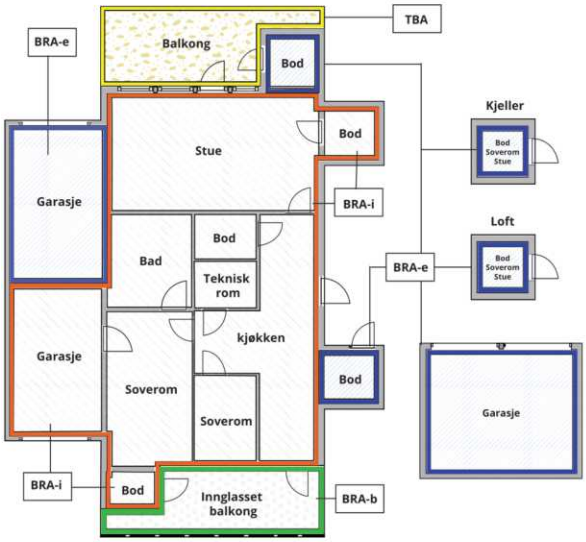
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	98			98	18
Kjellerbod		6		6	
SUM	**98**	**6**			**18**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Entré, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, stue, kjøkken		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Utgang til sydvendt balkong på ca 9,3 m2 fra kjøkkenet og utgang til nordvendt balkong på ca 9,3 m2 fra stuen.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5,5 m2 med en takhøyde på ca 3,21 m.

Disposisjonsrett på boder i fellesarealer er ikke undersøkt. Arealer utenfor boenheten samt arealer som åpen balkong/terrasse ol er kun ment som tilleggsopplysninger og kan ikke legges til grunn for arealberegning for boenheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2026	Thomas Madsen	Takstingeniør
	Håvard Lødemel	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	126		9	726 m²	Eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 56

Hjemmelshaver
Lødemel Håvard, Jørgensen Maud-Assunta Fransisca Rigault De

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Hans Nordahls Gate 54 - 56 Boligsameie	98 / 2984	Solibo	918500413

Felles formue
Kr. 26 994 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 3 370 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er en del av Hans Nordahls Gate 54 - 56 Boligsameie i Bydel Sagene.
Gjennomgående 4-roms leilighet med kjøkken og to balkonger på hver side av leiligheten beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via både heis og trapp. Leiligheten har en populær beliggenhet på Grefsen stasjon/Storo med nærhet til skole, café, kjøpesenter, matbutikk og store grøntområder. Offentlig kommunikasjon som T-bane, trikk og buss i umiddelbar nærhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate med private stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Opparbeidet tomt på 726 m²

Tinglyste/andre forhold

De totale fellesutgifter er opplyst til å være per tid på 4392,- pr. måned. Dette inkluderer blant annet vaktmestertjenester, forsikring, fellesutgifter, forr.fører, varmtvann/fyring, tv/internett mm.
I tillegg kommer 450,- pr mnd for biloppstillingsplass.

–

Styret jobber kontinuerlig med vedlikeholdsarbeid, og det oppfordres til å lese protokoller og vedlikeholdsplaner.

Parkeringsforhold

Selger eier i dag en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg hvor det er tilrettelagt for montering av el-billader.
Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8722253			

Kommentar
Sameiets forsikring.
Seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Fra Infoland	07.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei

M-Takst AS
Bjørnveien 13B
0774 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LX4730

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 03.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260265
Addresse	Hans Nordahls gate 56		
Postnr.	0481	Sted	OSLO
Selgers navn	Håvard Lødemel		
Selgers navn	Maud-Assunta F Jørgensen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

November 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
H L
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

Initialer selger:
H L
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 03.05.2026

Signert av *Håvard Lødemel*

Signert av *Maud-Assunta F Jørgensen*

Initialer selger:
H L
M F

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
E-post: daniel.svendsen@privatmegleren.no

Solibo AS
Dronning Eufemias Gate 16
0191 Oslo
NO 920 800 572 MVA
meglerkontakt@solibo.no

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

Megleropplysninger 28.04.2026
Vi viser til forespørsel av 27.04.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 54-56 Boligsameie
Organisasjonsnr:	918 500 413
Gnr./bnr:	79 / 126
Eier(e):	Maud-Assunta Fransisca Rigault De Puteani Jørgensen / Håvard Lødemel
Seksjons-/andelsnr:	9
Adresse:	Hans Nordahls gate 56, 0481 Oslo

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

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 8722253
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplass 30044 og 30086 tilknyttet Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie.
Tinglysining parkering:	Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 5, snr. 1 og snr. 2, ideell andel 1/105 (pr plass).

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.401,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 399,- pr. md.
Kontingent GS velforening	kr 347,- pr. md.
Nedbetaling måleranlegg	kr 245,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.392,- pr. md.

Uspesifiserte felleskostnader dekker bla:
Kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester og felles bygningsforsikring.

Felleskostnader for garasjeplass:
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 900,- pr. md. (kr 450,- pr plass)

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3360,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS



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.

Til eiere i GREFSEN STASJON P 5 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.

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

Trykk på lenken for å delta:
LENKE TIL STEMMESKJEMA

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

5. KAMERAOVERVÅKNING

Se vedlegg

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 2. juni
Styret

Årsrapport 2024

Tilitsvalgte i styret

Siden forrige ekstraordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

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

Regnskap og forvaltning

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

Styrets arbeid i 2024

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

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

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

Styret i garasjesameiet
May 29, 2025

Drift av garasjeanlegget

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

Vedlikehold

I 2024 har styret utført følgende vedlikehold:

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

Oppdatering om sammenslåing av Grefsen Stasjon P4 & P5

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

Konklusjon

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

Alternativ løsning – Garasjeforening

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

Forretningsførsel og videre samarbeid

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

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

Digital løsning ved åpning av garasjeport

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

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

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

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

Avvik i ladeinntekter mellom Grefsen Stasjon P4 & P5

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

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

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

Underlag gjeld P4

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

Årsregnskap 2024

for

Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie

Orgnr: 917 207 674

Disponible midler

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

Resultatregnskap 2024

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

Balanse 2024

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

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR 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 skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

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

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

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

NOTE 4 - STYREHONORAR

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

NOTE 5 - FORRETNINGSFØRSEL

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

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

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

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

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

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	23 499
Andre forskuddsbetalte kostnader	16 971
Sum forskuddsbetalte kostnader	**40 470**

NOTE 10 - ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

Sak til årsmøtet

Dagens vedtekter tilsier at:

§ 19 Kamera-/videoovervåking av fellesarealer

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

Kameraovervåking av garasjeanlegget

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 54-56 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 10. juni 2025 kl 1900

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 Jon Eirik Robstad valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

10 seksjoner var representert, ingen fullmakter

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 174.067,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 60.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Jan Magne Grande	På valg: 2027
Styremedlem:	Liv Jorunn Dobbe Fidje	På valg: 2026
Styremedlem:	Arne-Kristian Eliassen	På valg: 2027
Varamedlem:	Harald Huuse	På valg: 2026

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.20.

Oslo 10.6.2025

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Jon Eirik Robstad

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2025 07:25:47 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

JON EIRIK ROBSTAD Norge

Signert med Norsk BankID

11-06-2025 08:36:11 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Jon Eirik Berle Robstad
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-9578-5993-4-3276358

Jon Eirik Robstad
joneirik.br@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 77.16.75.202

V E D T E K T E R

for

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

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

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

1-2 Hva sameiet omfatter

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

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

- Bod,
- Private terasser

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

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

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

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

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

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

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

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

10-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10-3 Endringer i vedtektene

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

10-4 Generelle plikter

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

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 5 GARASJESAMEIE

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

§ 1

Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 5 Garasjesameie.

§ 2

Hva sameiet omfatter

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

Garasjesameiet består av til sammen 105 parkeringsplasser. Disse er fordelt mellom to seksjoner slik:
Seksjon 1 har 53 parkeringsplasser,
Seksjon 2 har 52 parkeringsplasser.

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

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

§ 3

Formål

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

§ 4

Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

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

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

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

§ 5

Rettslige disposisjoner

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

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

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

Garasjeplass kan fritt leies/lånes ut.

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

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

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

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

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

§ 6

Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 7

Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 8

Sameiermøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene,

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

3) endring av denne bestemmelse

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

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

§ 9

Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

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

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

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

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

§ 10

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 11

Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12

Ordensregler

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

§ 13

Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14

Felleskostnader

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

Dette gjelder utgifter til blant annet:

a. eiendomsforsikring, jf. § 17

b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen

c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon

d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg

e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner

f. renhold av fellesarealer

g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

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

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

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

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

§ 15

Betaling av felleskostnader

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

§ 16

Mislighold

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

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

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

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

§ 17

Ansvar utad

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

§ 18

Forsikring

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

§ 19

Kamera/videoovervåking av fellesarealer

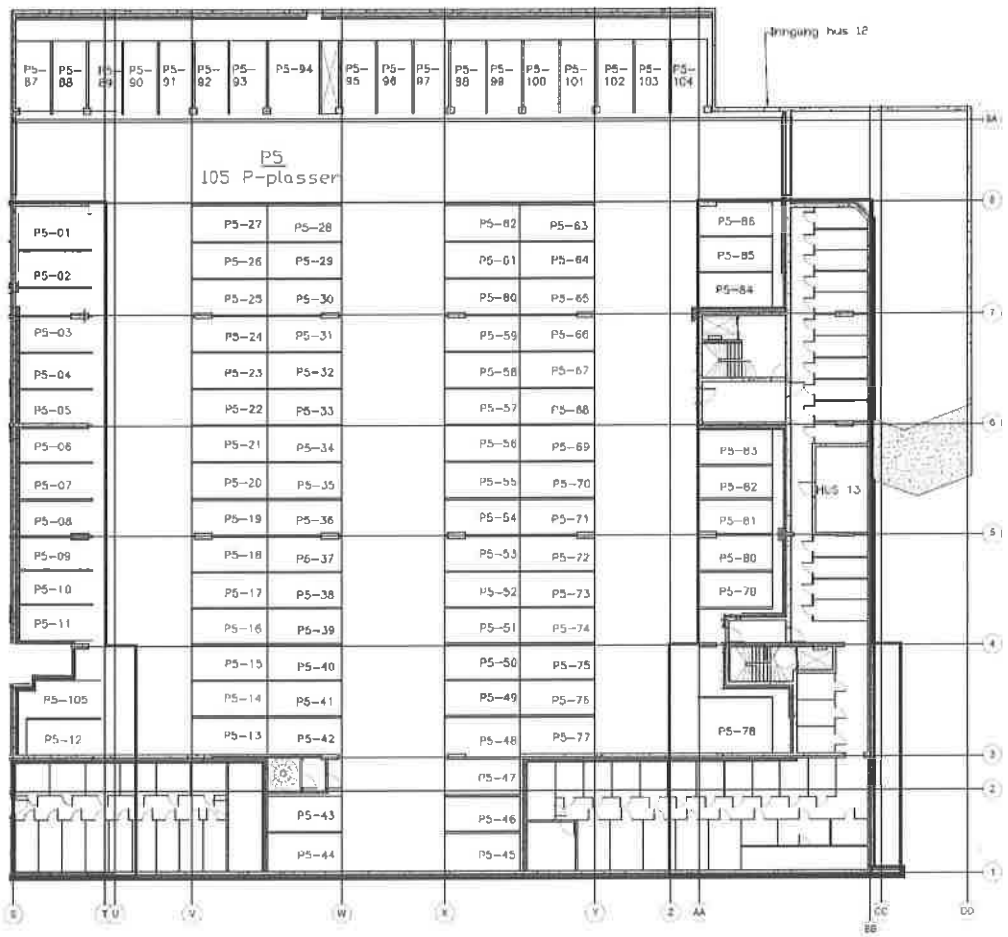
Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer. Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer. Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes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

§ 20

Sameieloven

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

Dato: 25.11.2015



4.2

Vedlegg 1
For garasjeanlegget P5 med gnr/bnr 379/5.

1:200	P.110318		0

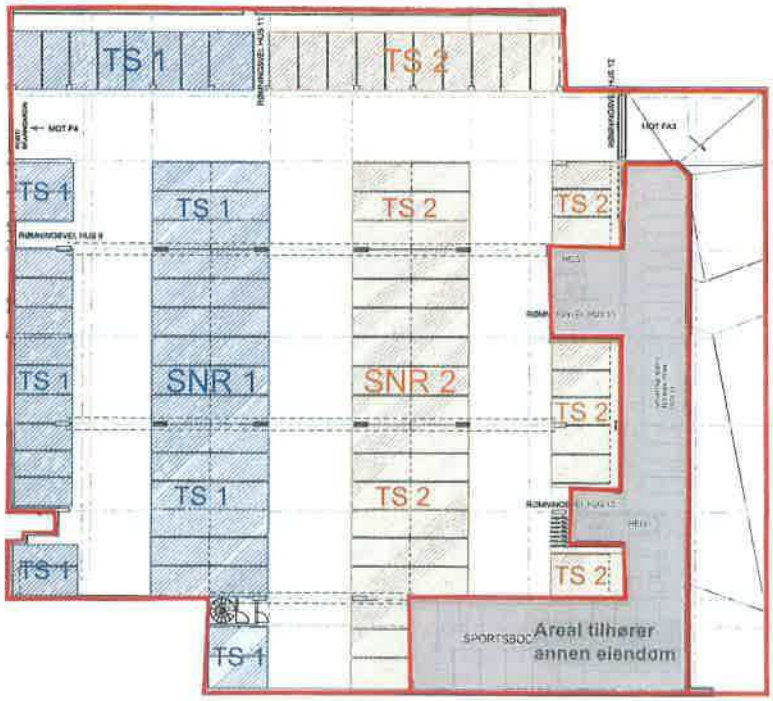
Oversiktsplan garasjeanlegg P5

Grefsen stasjon

JM Norge AS, Oslo
Munkedamsveien 1, 0283 Oslo
Postboks 453, 1327 Lysaker
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

10.03.2015	kv		

Oversiktsplan garasjeanlegg P5



SYMBOLFORKLARING

SNR 1 og 2 er konstatesbart avgrensat med søyler.

Eiendomsgrense

1:200	P.110.316.1.3	A_20_P5_U1_Se

P5- U1 Seksjonering

Rev.	Tekst	Dato	Sign.	Kontroll

GREFSEN STASJON

JM Norge AS, Oslo
Ibsenveien 4/3, Pb 33
1366 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

Seksjonering

2015.10.28	JaD	KV	SE

P5- U1 Seksjonering

A2 - 1 : 200	P.110.316.1.3	A_20_P5_U1_Se

© Magen Oslo Vest/Prosjektering Rud - H:\000\Grefsen Basen 1\000\000\Fellesfil_Tegninger\01_ARK\00_Modell\Grefsen_P3-P5.rvt

Husordensregler
for Hans Nordahls Gate 54-56

Vedtatt på årsmøtet 14.03.2018

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

§ 1 Husordensreglene

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

§ 2 Ro

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

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

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

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

§ 3 Bruk av balkonger og forhager

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

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

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

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

§ 4 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

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

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

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

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

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

Solavskjerming:

Utvendig solskjerming tillates i form av:

ZIP SCREENS:
Rammeverk (ramme/skinne/kasse) må festes direkte på vinduskarmene (ikke på vegg).
Farge på rammeverk, 1. – 6. etasje: RAL 7030 stone grey (samme farge som utvendig vinduskarm).

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

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

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

§ 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

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

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

§ 6 Postkasseskilt og dørklokkenavn

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

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

§ 7 Søppel

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

§ 8 Fellesarealer

Alle dører tilhørende fellesarealet skal til en hver tid være låst. Det er ikke tillatt å holde dører åpne med bruk av gjenstander da dette kan ødelegge dørene.
Sykler må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignende i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer ved inngangsdøren til leiligheten. Styret kan avgjøre om plassering av barnevogner, rullatorer eller lignende er til hinder for rømningsveier.
Det er ikke tillatt å montere eller hensette gjenstander på fellesområdet. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Heisdørene skal ikke holdes tvunget åpen!

§ 9 Erstatningsansvar

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

§ 10 Utleie

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

§ 11 Endring av husordensreglene

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

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

- 7400 Grefsen Stasjon P1 og P2 Garasjesameie
  Tinglyses i Gnr 376 Bnr 2 ideell andel 2/220. Garasjeplasser i P1 og P2 krever «egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet» for å kunne bli tinglyst. Dette fordi tomten er over to mål. Skjemaet må signeres av samtlige nye hjemmelshavere og stemples på Plan- og bygningsetaten før tinglysing kan finne sted.» Retningslinjer for etablering av nye ladeplasser i sameie ligger sammen med vedtektene.

- 7592 Sameie Grefsen Stasjon P3 Garasjesameie
  Tinglyses i Gnr 379 Bnr 1 med ideell andel 2/108.

- 7630 Grefsen Stasjon P4 Garasjesameie
  Tinglyses i gnr 379 bnr 4.

- 7634 Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie
  Tinglyses med ideell andel 1/105 gnr 379 bnr 5 snr 1 og snr 2.For å unngå egenerklæringsskjema om konsesjonsfrihet, grunnet stort tomt for garasjeanlegget P5, er dette gnr. 379, bnr. 5 seksjonert i 2 seksjoner, snr. 1 og snr. 2.Alle p-plasser har således en lik andel i *begge* seksjonene. **P-plasser i P5 skal derfor tinglyses med én plass lik 1/105 i både seksjon 1 og 2.**

Ordensregler for Hans Nordahls Gate Garasjesameie P-5
Vedtatt på ordinært årsmøte 10.03.20

Innledning

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

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

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

Formål

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

§ 1 Ferdsel

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

§ 2 Parkering

Parkering på andre p-plasser enn den/de p-plassen(e) man selv disponerer, er ikke tillatt.
P-plassene skal kun benyttes for parkering av kjøretøy. Eieren av p-plassen må påse at hele kjøretøyet parkeres innenfor sin oppmerkede plass. Dette gjelder også i lengderetning ved enden på oppmerkingsstrekene. De hvite stripene regnes ikke som en del av plassen.

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

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

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

Parkering og stans foran nødutganger er strengt forbudt.

Det anbefales ikke å oppbevare verdigjenstander synlig i bilen.

§ 3 Utleie/lån

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

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

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

§ 4 Lek og annet unødig opphold

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

§ 5 Rengjøring av garasjeanlegget

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

§ 6 Garasjeport

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

§ 7 Portåpner til garasjeporten

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

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

§ 8 Orden i garasjeanlegget

Det er ikke tillatt å oppbevare gjenstander på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget. (f.eks. dekk, olje, spylervæske og lignende).
Eiere av garasjeplass kan søke til styret om opphenging av feste til takboks og eller andre stativer som kan henge over bil. Eier er selv ansvarlig for at oppheng blir festet forsvarlig.
Forsøpling på parkeringsplassen eller i garasjeanlegget er strengt forbudt. Eieren av plassen er ansvarlig for at plassen til enhver tid er ryddig.
Hensetting av gjenstander i sameiets fellesarealer er ikke tillatt.

§ 9 Ladestasjoner

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

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

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

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

§ 10 Mekanisk arbeid og vask av kjøretøy

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

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

§ 11 På- og avlessing

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

§ 12 Tomgangskjøring

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

§ 13 Skader og hærverk

Oppdages det skader eller hærverk i garasjen, skal dette snarest mulig rapporteres til styret.
Det er mange rør og kabler som strekker seg gjennom hele garasjeanlegget. Eiere av parkeringsplassene skal til enhver tid vise varsomhet ved parkering av kjøretøyet inntil disse rørene/kablene.

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

§ 14 Borttauing

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

§ 15 Røyking

Det er ikke tillatt å røyke i garasjeanlegget.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 09.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201504715-22 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

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

Brukstillatelse - Grefsen Stasjonsby

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

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

Gjenstående arbeider

Øvrige deler av tiltaket.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.08.2018.

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.03.2017 av:

Bjørn Wikan - saksbehandler
Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 27.03.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201504715-24 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

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

Brukstillatelse 2 - Grefsen Stasjonsby

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 08.03.2017, med kompletterende dokumentasjon av 23.03.2017.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for Hans Nordahls gate 54 (oppgang B).

Gjenstående arbeider

Øvrige deler av tiltaket.

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

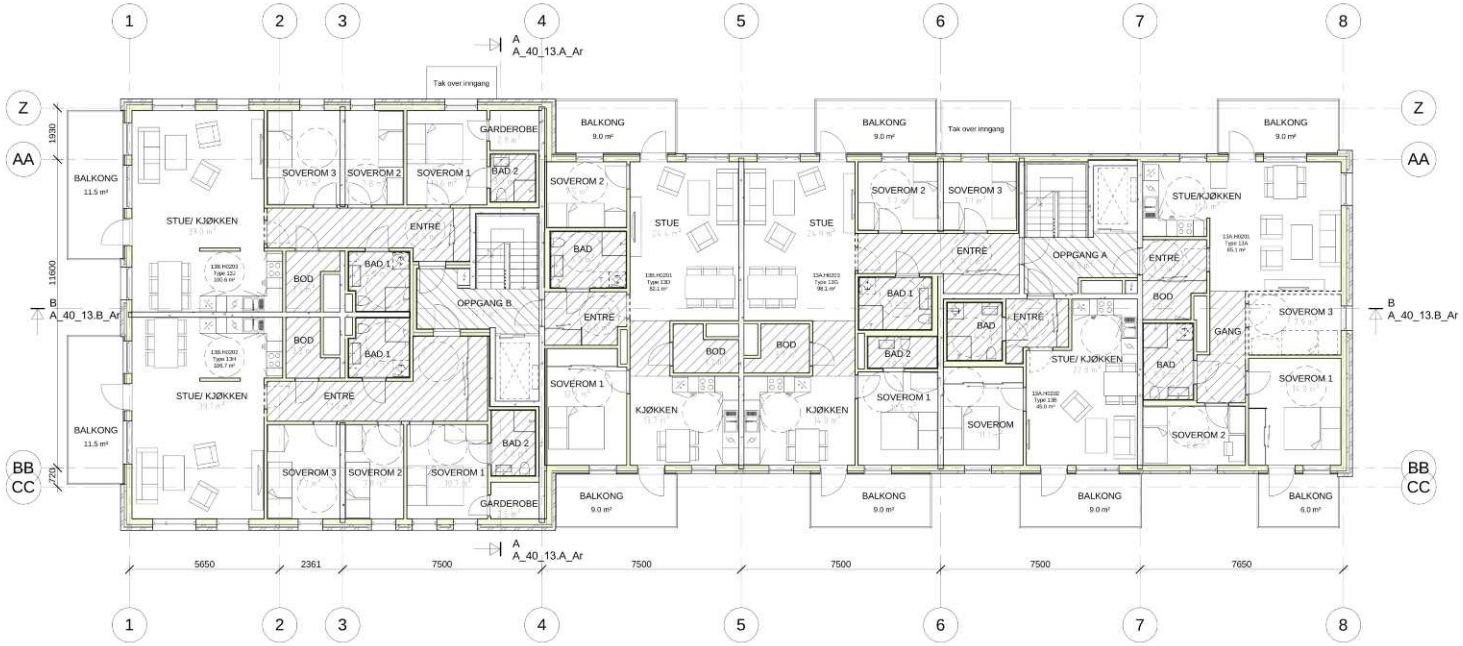
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.03.2017 av:

Bjørn Wikan - saksbehandler
Per-Arne Horne - fungerende avdelingsdirektør

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

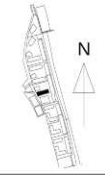


MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1 : 100	110318	A_20_13.2-5_Ra	

PLAN 2 OG 5 ETASJE

Rev	Tekst	Dato	Sign	Kontroll

LOKALISERINGSFIGUR



PROSJEKT

GREFSEN STASJON HUS 13 FELT A4

JM Norge AS, Oslo
Bærumsveien 473, Rud, Pb 33
1306 Bærum Postterminal
Telefon: 67 17 60 00
E-post: post@jm.no

FASE:

RAMMESØKNAD

DATO:	TEGN:	KONT:	FAGL:
2015.01.07	JaD	KV	StE

PLAN 2 OG 5 ETASJE

MÅLESTOKK:	PROSJEKTNR:	TEGNINGSNR:	REVISJON
1 : 100	110318	A_20_13.2-5_Ra	

Copyright 2010 JM Norge AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

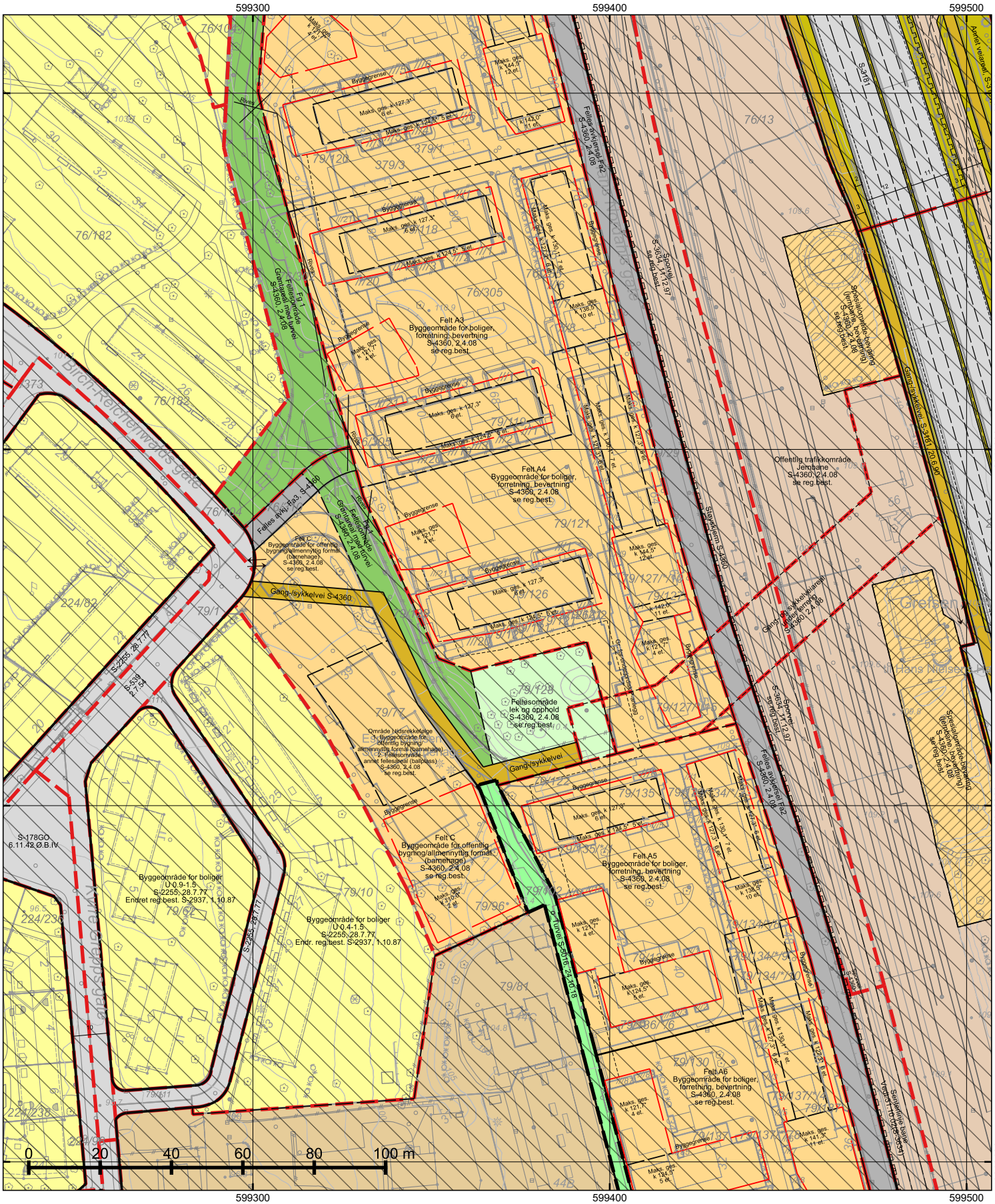
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156817/ 86531452
Adresse: Hans Nordahls gate 56
Gnr/Bnr: 79/126
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

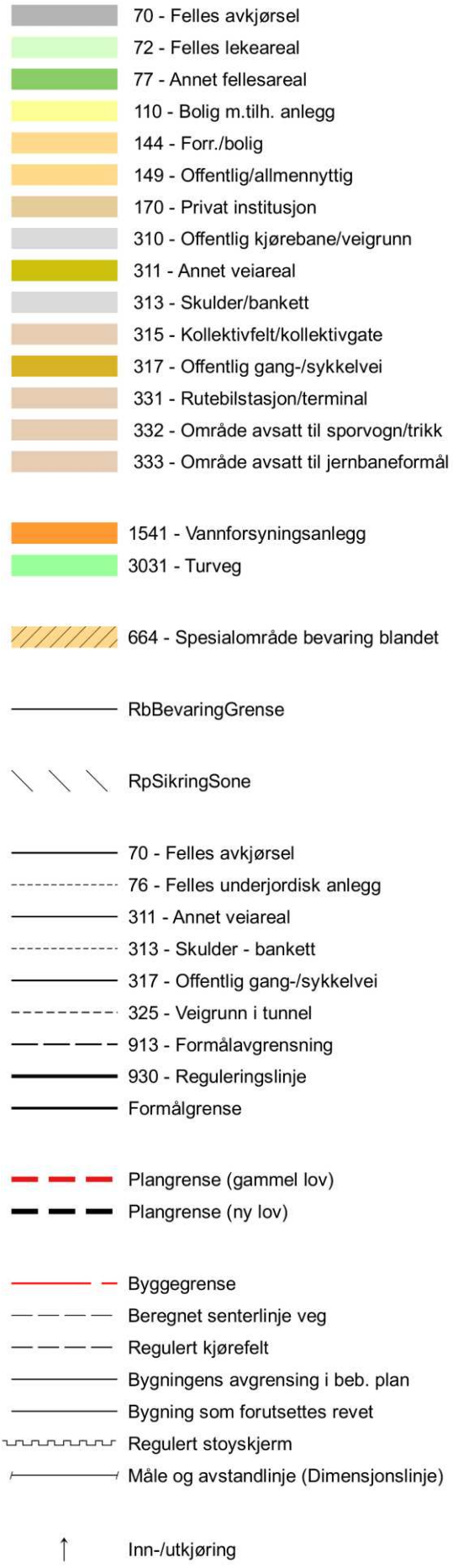
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

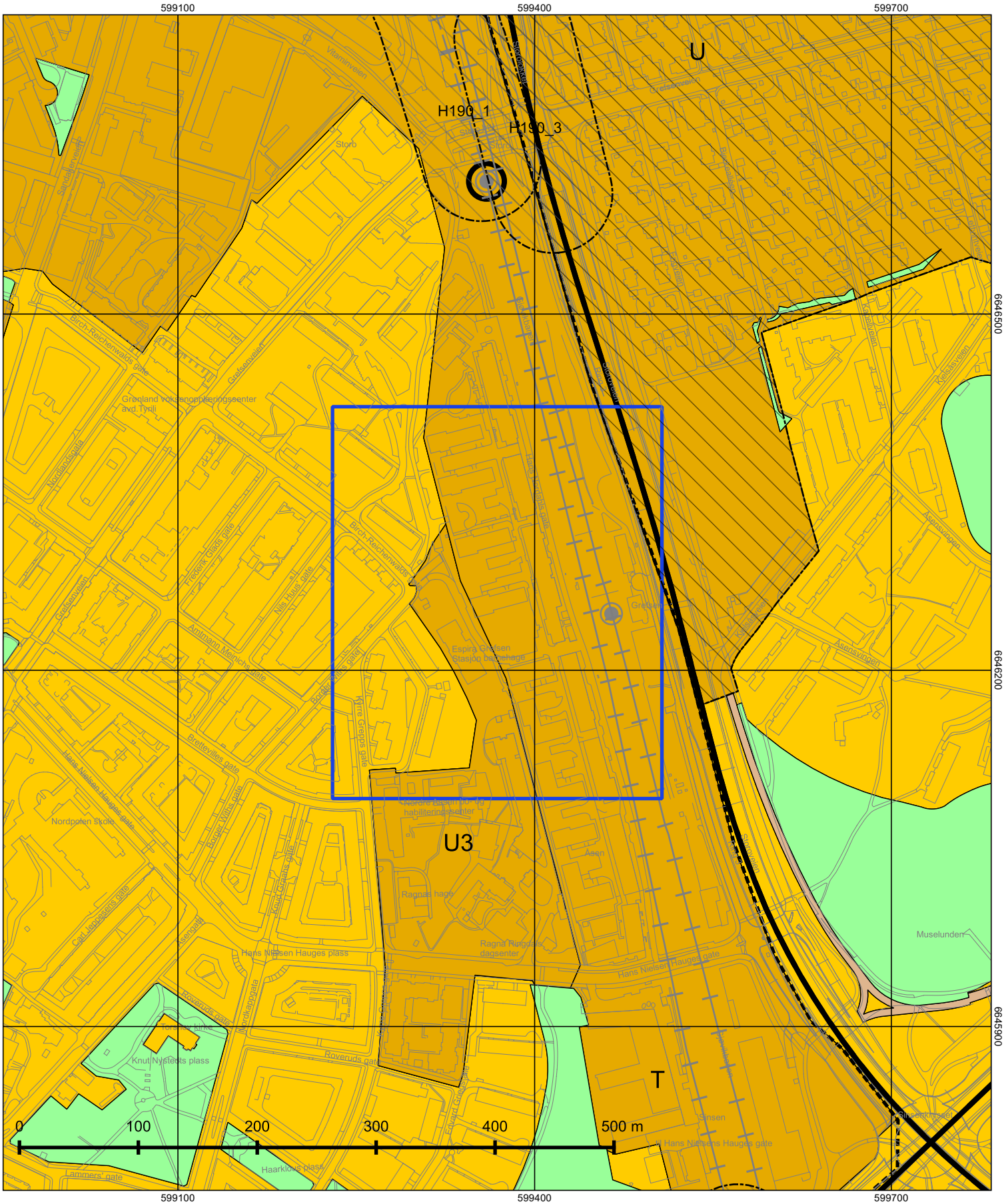
PlottID/Best.nr: 156817/ 86531452
Adresse: Hans Nordahls gate 56
Gnr/Bnr: 79/126
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156817/86531452
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Daniel Svendsen
HANS NORDAHLS GATE 56

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531452
9160267

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 126

Vi viser til bestilling av 20260427 for HANS NORDAHLS GATE 56.

GNR. 79 BNR. 126

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 17.08.2016.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1104.1 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten

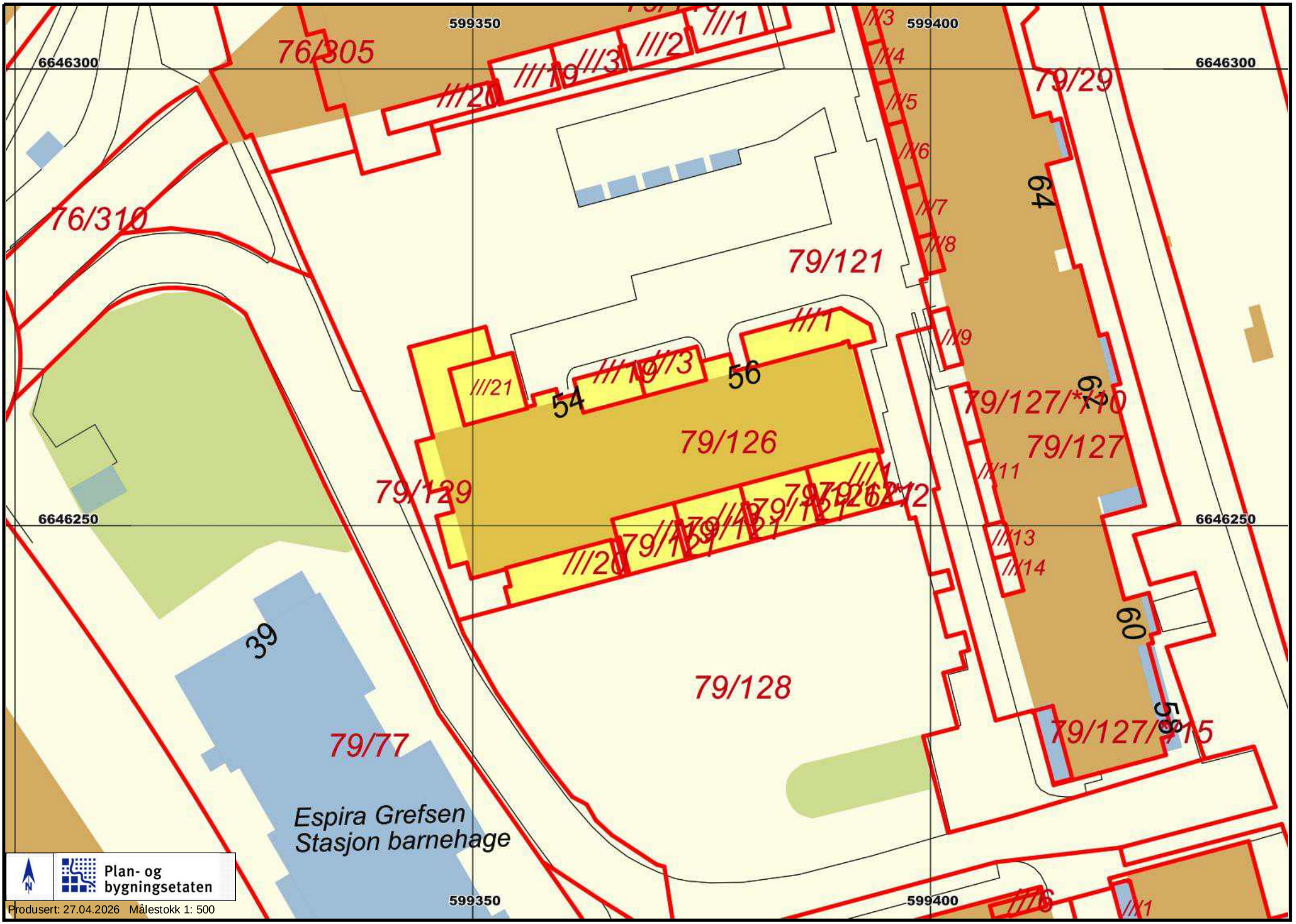
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599350
599400
6646300
6646250
76/305
76/310
79/29
79/121
79/126
79/129
79/128
79/77
79/127/*10
79/127
79/127/*15
Espira Grefsen
Stasjon barnehage
64
62
60
58
56
54
39
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

enova

Energiattest



Adresse	
Hans Nordahls gate 56, 0481 OSLO	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287369**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300510866**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **126**
Seksjonsnummer **9**	Bruksenhetsnummer **H0303**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2017**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **98,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **98,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
94,44 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
94,44 kWh/m²	**10 045 kWh**

LØSØRE OG TILBEHØR

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Nordahls gate 56, 0481 Oslo
Gnr. 79, Bnr. 126, Snr. 9, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260265

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Maria Therese Tviberg

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 926 45 009

E-post: maria.tviberg@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
