

Nordlandsgata 11



Velkommen til

Nordlandsgata 11



Salgsoppgaven produsert 22. juli 2025

Sagene - Torshov

Moderne, lys 2-roms leilighet i 4. etg m heis | Oppgradert i 2023 | Sol fra morgen til kveld på balkong | Oppvarming ink.

Prisantydning	4 550 000,-
Fellesgjeld	110 000,-
Omkostninger	117 850,-
Totalpris	4 777 850,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 850,-
BRA-i	39 kvm
Totalt BRA	44 kvm
Soverom	1

Etasje	4
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2010
Megler	Filippa Myhrberg
Telefon	458 57 820
E-post	f.myhrberg@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Filippa Myhrberg v/ Nordvik avd. Frogner har gleden av å presentere Nordlandsgata 11 - En svært attraktiv og lys 2-roms selveier med balkong, i moderne bygg med heisadkomst.

- Boligen holder en god standard og ble modernisert i 2022/23 med overflateoppussing av vegger og gulv, samt et lekkert kjøkken med nye hvitevarer. Gjennomgående planløsning med store vindusflater som slipper inn rikelig med lys.

- Veldrevet bygård fra 2010 med garasjekjeller og tidvis mulighet for p-leie.

- Populær beliggenhet i rolig boligområde på Sandaker. Kort vei til byens fasiliteter, bl.a Storo storsenter med over 140 butikker.

- Kort oppsummert:
- 1-stavs gulv
- Lav felleskost
- Oppvarming ink
- Nymalte vegger
- 1 disponibel bod
- Epoq-kjøkken fra 2023
- Kun 700m gange til Handelshøyskolen BI

Arealer og innhold

BRA-i:	39 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	44 kvm
TBA:	4 kvm

Beskrivelse

4. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvest-vendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Nordlandsgata 11

4. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Forklaring av bilde/rommet









































Informasjon

Nordlandsgata 11

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0194/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Nordlandsgata 11, 0483 OSLO
Gnr 223, bnr 61, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lisa Kollen Larsen

Kjøpesum og omkostninger
4 550 000,- (Prisantydning)
110 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 660 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
116 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 777 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 790 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2010

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 44 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:
4. etasje:

BRA-i: 39 kvm. Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 4 kvm. Sydvest-vendt balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Ekstern bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Svært gode solforhold på balkong - fra ca kl. 10 til solen går ned ca kl. 22 under sommerstid.

Innhold

4. etasje - Entré/hall, stue/kjøkken, bad og soverom.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på sameiets fellesareal på ca. 5 m².

Entré/hall:
Velkommen inn! Her blir du møtt av en lys og luftig entré. Dørcalling ved døren og stort garderobeskap med glatte fronter til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue/kjøkken:
Boligen stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som er perfekt for sosiale sammenkomster. Rommet har plass til både sofagruppe og spisegruppe, og fremstår svært luftig. De store vindusflatene og de klassiske listverkene på veggene spiller godt sammen. Tidsriktig Epoq-kjøkkeninnredning fra 2023 med slette finérfronter og en stilren laminert benkeplate skaper et helhetlig og moderne uttrykk. Nedfeldt vaskekum med flott armatur i messing. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon i kjøkkeninnredningen (2023). Her har du en effektiv løsning med god skap- og benkeplass.

Balkong:
Utgang til sydvestvendt balkong fra stuen på ca. 4 m². Balkongen vender ut mot rolig bakgård og har svært gode solforhold.

Baderom:
Flislagt baderom fra byggeår. Badet er utstyrt med gulvvarme og mekanisk avtrekk, samt opplegg for vaskemaskin. Toalett, servant med armatur, dusjhjørne med glassdører og dusjbatteri i rustfritt stål fra Hans Grohe. Oppbevaringen på badet er godt ivaretatt med to underskap.

Soverom:
Boligens soverom har plass til dobbeltseng og tilhørende soveromsmøblement. Godt med skapplass i tillhørende garderobe.

Takhøyde måles til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,2m.

Standard

Innvendig
Gulv: 1-stavs laminat. Fliser på bad.
Vegger: Malte overflater.
Himling: Malt betong i himling.

Bad:
Grå/blå 14,5x14,5cm fliser på gulv og hvite 14,5x14,5cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling og luke til rørfordelerskap med stoppekraner for kaldt- og varmtvann. Gulvvarme.

Stue/kjøkken:
Laminat benkeplate på vegg over kjøkkenbenk og malt overflate på vegger. Radiator. Epoq-kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite slette finérfronter, unntatt to overskap over vaskekum som er mørke glass fronter. 38mm tykk og lys laminert benkeplate av spon med imitasjon av marmor og innfelt sort vaskekum i kompositt og messingbelagt blandebatteri fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er etablert komfyrvakt.

Tekniske installasjoner:
- Radiator tilknyttet felles anlegg.
- Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk skap i entré/gang. Det er fremlagt samsvarserklæring fra anlegget var nytt. Det mangler samsvarserklæring for ny kurs til kjøkken.
- Felles varmtvannsbereder.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående. Oppsummert har leiligheten fått følgende:
TG3 (Store eller alvorlige avvik) - 0 stykk.
TG2 (Avvik som kan kreve tiltak) - 3 stykk.
TG1 (Mindre eller moderate avvik) - 10 stykk.
TG0 (Ingen avvik) - 0 stykk.

Følgende forhold er kommentert med TG2 (Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):
1. Vinduer og dører
Oppsummering: Balkongdør sitter til i terskel ved åpning og skinne til skyvedør er løs på en side. Vinduer og listverk har noe malingsavskalling.

Anbefalte tiltak:
- Justeringer/smøring bør vurderes.
- Overflatebehandlinger og utbedring av skinne anbefales.

2. Våtrom - Overflater
Oppsummering: Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Etter NS3600 skal denne være på minst 25mm, men blir kun målt til 22mm. Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg., og slitte flisfuger på gulv. Det registreres estetisk skade i gulvflis.

Anbefalte tiltak:
- Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

3. Våtrom - Sanitærutstyr
Oppsummering: Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt. TG-2 settes grunnet det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Parkering

Det er garasjekjeller i bygget. Enkelte seksjonseiere (og noen eksterne) har garasjeplass. Nåværende eier leier til 1.200,- pr. mnd.

Ellers gateparkering med enkelte ladepunkter hos kommunen. Det er beboerparkering i nærområdet. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

2022: Ny 1-stavs laminatgulv.
2023: Byttet kjøkkeninnredning med ny kurs til platetopp.
2024: Nymalte vegger og overflater.
2022/23

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har du kjennskap til eiendommen? Ja
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 8. oktober 2021
- Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasje i kjelleren i bygget i 2020. Den ble reparert og håndtert av styret. Arbeidet ble ferdig i 2023.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2021, da boligen ble kjøpt.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. Type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2021, da boligen ble kjøpt.

Bygningssakkyndig

Sebastian Sørlle v/ Fidens AS

Byggemåte

Leilighet er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål,

og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset og malt. Taket er et flatt tak og pulttak, og takene er tekket med metallplater og papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. For mer informasjon se i vedtektene § 5, vedlagt denne salgsoppgave.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatorer i entré/gang og stue/kjøkken.
- Elektriske varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 15.000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 850,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør pr. dd. kr 3.850,- herav:

Rentekostnader lån 1 kr 717,-
Avdrag lån 1 kr 92,-
Felleskostnader drift kr 2.357,-
Fjernvarme kr 562,-
Bredbånd kr 122,-

Felleskostnader for drift av sameiet består av kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjeneste, strøm i fellesarealer etc.

På grunn av generell prisstigning og renteendringer er det påregnelig at felleskostnadene kan bli økt etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 141 412,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 565 647,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Nordlandsgata 11, orgnr. 996 416 178

Om sameiet

Sameiet består av 49 seksjoner.

Sameiet Nordlandsgata 11 er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 996416178 og ligger i Oslo kommune. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 110 000,-pr. 21.04.2025

Sameiet Nordlandsgata 11 har lån i Boligbanken ASA.

Lånenr.: BOLIGB-96660156736
Type: Annuitet
Restsaldo: 6.406.147
Restløpetid: 28 år 8 md.
Term pr. år: 12
Type rente: Flyt
Rente: 7,65%
Restsaldo andel: 110.910,-
Kapitalkostnader andel: 797,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) utgjør ca kr 110.000,- pr. dd. (avrundet ned til nærmeste hele tusen kr). Sameiet har tatt opp 1 lån.

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Boligbanken Asa
Lånenr.: 96660156736
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,80%
Restsaldo 5 009 960,29
Innfrielsesdato: 28.02.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sameiet har inngått administrasjonsavtale med IN-ordning på lånet, dvs. at det gis individuell mulighet for å nedbetale hele eller deler av sum på fellesgjeld. Se selskapets vedtekter for mer informasjon.

Fellesformue
Kr 18 070,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et underskudd på kroner -506 099. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner -108 000.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt. Dyreeierne må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80638190

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 556 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Radonmåling
Ikke relevant ettersom leiligheten ligger minimum 3. etasjer over bakkenivå.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Velkommen til Nordlandsgata 11 - her bor du med en svært sentral og attraktiv beliggenhet! Dette er et perfekt område for deg som ønsker å bo sentralt til, med

gangavstand til alt en trenger i hverdagen.

Fra leiligheten er det nærhet til både skoler, barnehager, diverse servicetilbud og flere treningssentre som bl.a Sats og Evo. Kun 700 meters gange eller 5 minutter med buss til Handelshøyskolen BI. I tillegg er det flere flotte rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva som ligger kort vei unna leiligheten. Her er det mange turmuligheter både på sommeren og vinteren, samt bademuligheter i Nydalsdammen på varme sommerdager. Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen og Lillomarka som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Med Grefsenkollen like i nærheten kan man stå alpint på vinteren, med bakker både for barn, nybegynnere og viderekomne.

Rett opp gaten finner du Storo senteret med 130 butikker og spisesteder. Lillo O ligger enda nærmere, og har et godt utvalg av handlemuligheter, blant annet Meny, Oslo Skin, Smak av Italia, apotek, blomsterbutikk og populære Åpent bakeri. Det er også gode handlemuligheter på Storo senter med alt du trenger av servering, butikker og vinmonopol. Dagligvarehandelen kan gjøres på KIWI eller Rema 1000 som begge er innen kort gangavstand.

For ytterligere servicetilbud har både Torshov og Sandaker Senter et rikt og variert utvalg. Torgbygget i Nydalen åpnet i 2016 og har servicetilbud som Joe&theJuice, Godt Brød, Trattoria Crudo, vinmonopol, matvarebutikk, apotek og blomsterbutikk.

Du finner flere spisesteder i umiddelbar nærhet til leiligheten. Blant annet Roots of India, Pizza Pancetta, Kinnara Thai, Sumo, Red Sun, Sabi Sushi, Lillo Lounge, Kompis og Åpent bakeri/Lofthus Samvirkelag. Nabolaget kan også skryte av cocktailbaren Three Little Birds på Storo, samt nabolagsbaren Bar Polar, rett i nærområdet. Her får du autentisk indisk og pakistansk mat, quiz og brettspill.

Offentlig kommunikasjon

Utmerkede kollektivmuligheter rett i nærheten. Kun ett minutts gange fra boligen finner du Grefsenveien trikkestopp, hvor trikkelinjene 12 og 15 (Majorstuen), 18 (Rikshospitalet) går hyppig inn mot sentrum og videre til flere bydeler.

I tillegg ligger Storo T-banestasjon kun 6 minutters gange unna. Herfra kommer du deg enkelt og raskt til både sentrum og andre deler av byen.

Se ruter.no for rutetabell og nærmere informasjon.

Skoler og barnehager

Se vedlagt Nabolagsprofil.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 04.03.2013.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter/reguleringsplaner i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn på gårds- og bruksnummer: www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Eiendommen er regulert til boligformål.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/223/61/37:
08.05.2012 - Dokumentnr: 359951 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:19
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2012 - Dokumentnr: 359951 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:19
Bruksrett til 6 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2012 - Dokumentnr: 359951 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om gjensidig rett til bruk av grunn for reperasjon og vedlikehold av bygning/garasjekjeller
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

08.05.2012 - Dokumentnr: 359951 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:223 Bnr:19
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Gjelder denne registerenheten med flere

06.08.2010 - Dokumentnr: 584684 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 37
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 38/2212

04.04.2018 - Dokumentnr: 608542 - Reseksjonering
Snr: 37
Formål: Bolig

Sameiebrøk: 38/2232
Vederlag: NOK 230 000
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av fellesareal
Endring av sameiebrøk
Endring av tilleggsdel

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt

kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre

setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra

selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til

• Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 600,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave (markedsføring sosiale medier, Finn.no, Hjem.no med Hjem+ og nordvikbolig.no) kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (veil. 26.900,- fratrukket vennerabatt) kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg fotograf ca. kr. 4 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 130 098,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. juli 2025

Ansvarlig megler

Filippa Myhrberg, Kontorsjef / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 45857820

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Nordlandsgata 11

Nordlandsgata 11

Nabolaget Sandaker/Grefsenbyen - vurdert av 546 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	6 min 0.5 km
Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	13 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 1 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.3 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 2.2 km

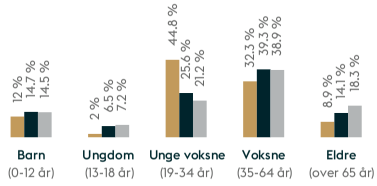
Offentlig transport

Grefsenveien Linje 11, 12, 18	1 min 0.1 km
Grefsenveien Linje 11N, 12N	1 min 0.1 km
Storo Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Lillohagen Fus barnehage (0-5 ... 62 barn	3 min 0.2 km
Sandakerveien Fus barnehage (1... 64 barn	4 min 0.3 km
Lillo Gård barnehage (0-5 år) 58 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sandaker/Grefsenbyen	9 567	5 789
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 81/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Tog/t-bane

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	12 min
Haarklous plass	13 min
Sandaker Treningssenter	2 min
Fitness24Seven Storo	3 min

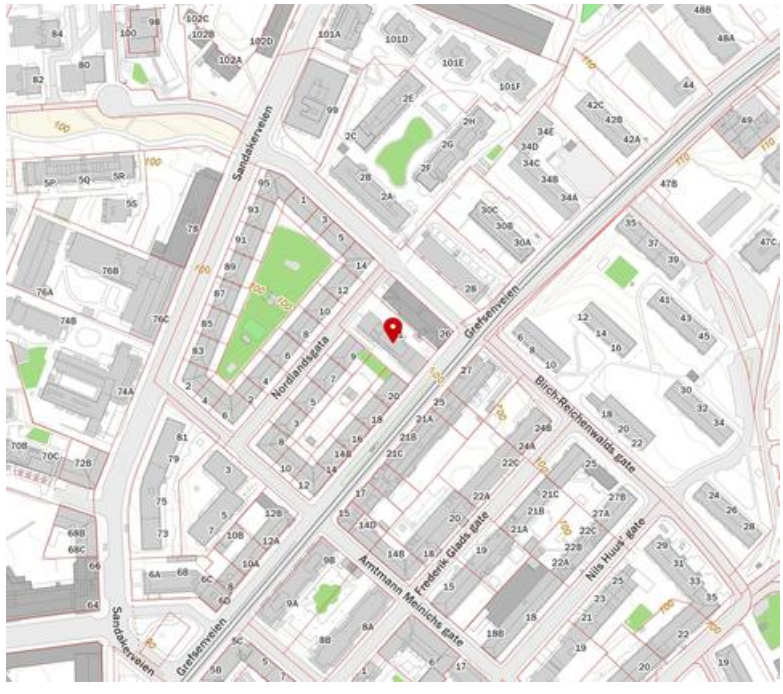
«Det er veldig sentralt og samtidig rolig og rent.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Nordlandsgata 11
0483 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2010
BRA: 44 m^2
BRA-i: 39 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	3	0	3

Supertakst
GNR: 223 BNR: 61 SNR: 37

Sebastian Sørlle
Fidens / Komplett Taksering

srs@ktaksering.no
97760060

Nordlandsgata 11
0483 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/28837

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdør sitter til i terskel ved åpning og skinne til skyvedør er løs på en side.
Vinduer og listverk har noe malingsavskalling.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring bør vurderes.
Overflatebehandlinger og utbedring av skinne anbefales.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Etter NS3600 skal denne være på minst 25mm, men blir kun målt til 22mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg., og slitte flisfuger på gulv.
Det registreres estetisk skade i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes grunnet det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk skap i entré/gang.
Det er fremlagt samsvarserklæring fra anlegget var nytt.
Det mangler samsvarserklæring for ny kurs til kjøkken.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

For å sikre at anlegget er i teknisk god stand anbefales en el-kontroll.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid etter byggeår bør fremskaffes.

Varmesentral

Oppsummering

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

Våtrom: Bad.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet og på overflater i våtsone i våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.3.2025	**22.4.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Tore Larsen**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Lisa Kollen Larsen**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sebastian Sørlle**
Firma: **Fidens / Komplett Taksering**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **97760060**
Epost: **srs@ktaksering.no**

Om bygningssakkyndig:

Sebastian Sørlle har utdannelse som takstmann/ bygningssakkyndig gjennom Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF), etter 17 år som aktiv tømrer med svennebrev, og har flere år med erfaring av tilstandsrapporter og reklamasjonsrapporter på boliger og leiligheter.

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner om ikke dette nevnes.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordlandsgata 11, 0483 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**223**	Bruksnr:	**61**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**37**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0407**		

Byggeår: **2010** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong og stål, og er kledd med fasadeplater og er utvendig pusset og malt. Taket er et flatt tak og pulttak, og takene er tekket med metallplater og papp/membranfolie. Etasjeskille er et betongdekke. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Leiligheten er oppført over ett plan, i 4.etasje i en boligblokk over 6 etasjer + kjeller. Boligblokken er utstyrt med callinganlegg og en personheis med en kapasitet på 1000kg/13personer. Det er tilkomst til leiligheten fra utvendig svalgang. Leiligheten inneholder entré/gang, soverom, bad og en åpen stue/kjøkken-løsning med balkongdør ut til sydvest-vendt balkong på ca. 4kvm. Takhøyde måles til ca. 2,5m, mens laveste takhøyde måles på bad til ca. 2,2m. Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon og varmes opp av radiatorer og elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har gjennomgått oppgradering av kjøkkeninnredning og overflateoppussing av gulv og vegger, og fremstår moderne og tidsriktig. Resterende byggningsdeler er fra opprinnelig byggeår bygget etter tek97 og vil ha avvik opp mot dagens tek17 og NS3600. Boligen fungerer godt til dagens bruk. For mer informasjon se rapportsammendraget.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Overflateoppussing på gulv og vegger.	Nei
2023	Byttet kjøkkeninnredning med ny kurs til platetopp.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	39	39	0	0	4
Kjeller	5	0	5	0	0
Totalt m²	**44**	**39**	**5**	**0**	**4**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	39	39	0	Entré/gang, soverom, bad, stue/kjøkken	
Totalt m²	**39**	**39**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Bod merket med nr.37, 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 boden tilhører boenheten. Bod utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en sydvest-vendt balkong i betong på ca. 4kvm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-1

Det registreres ikke noe avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Rekkverk er lavt (ca. 98cm) i henhold til dagens referansenivået på 100 cm. Med bakgrunn i byggeår er det ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav på 100cm. I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med trekarm, treramme og 2-lags glass. Innvendige dører er slette hvite dører. Ytterdør er en glatt malt Swedoor. Skyvedører inn til soverom.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører — TG-2

Balkongdør sitter til i terskel ved åpning og skinne til skyvedør er løs på en side.
Vinduer og listverk har noe malingsavskalling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring bør vurderes.
Overflatebehandlinger og utbedring av skinne anbefales.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-1

Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 tolleransekrav.

Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt:
Stue/kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 5mm over en lengde på 377cm(hele rommet) og 4mm over 2m.
Entré/gang måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 414cm(hele rommet) og over 2m.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning — TG-1

Epoq-kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite slette finérfronter, unntatt to overskap over vaskekum som er mørke glass fronter. 38mm tykk og lys laminert benkeplate av spon med imitasjon av marmor og innfelt sort vaskekum i kompositt og messingbelagt blandebatteri fra Grohe. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med induksjon. Det er etablert komfyrvakt, men ikke lekkasjestopper da dette ikke var et krav når vanninstallasjoner ble instalert. Lekkasjestopper anbefales installert for å sikre konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjonstestet og vurdert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Mekanisk avtrekk fungerer som tilfredstillende.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Innvendige avløpsrør er av plast, støpejernsrør mellom konstruiksjonene.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Avløpsrør fungerer tilfredsstilende.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**
Fordelerskap er plassert i luke i himling på bad. Vannrør fungerer tilfredsstilende.	

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i teknisk skap i entr/gang.

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

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Elektrisk anlegg er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i teknisk skap i entré/gang.
Det er fremlagt samsvarserklæring fra anlegget var nytt.
Det mangler samsvarserklæring for ny kurs til kjøkken.

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 etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).

For å sikre at anlegget er i teknisk god stand anbefales en el-kontroll.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Samsvarserklæring på utført arbeid etter byggeår bør fremskaffes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Radiatorer er plassert ientré/gang og stue/kjøkken og fungerer som tiltenkt.

6.10 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU

Anlegget er ikke tilgjengelig for kontroll. Jeg har ikke fått inspisert anlegget og det er derfor ikke konkludert med tilstandsgrad.
Når anlegget står i felles del er dette sameiet ansvar. Anlegget faller utenfor seksjonens ansvarsområdet.

6.11 Ventilasjon

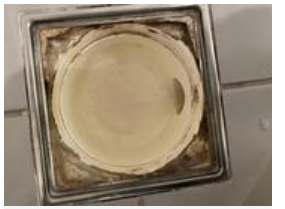
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Mekanisk avtrekk fungerer tilfredsstillende.
Ventilasjonen oppfyller kravet fra byggeår.

Til informasjon: Ventilasjonen er ihht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskifting og energieffektivitet for nye boliger i dag.

6.12 Våtrom: Bad.



Slik på bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Baderomskabin har grå/blå 14,5x14,5cm fliser på gulv og hvite 14,5x14,5cm fliser på vegger. Malt overflate og downlights i himling med luke.

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

Oppsummering av overflater	TG-2

Fallforhold til sluk er tilfredsstillende, men det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Etter NS3600 skal denne være på minst 25mm, men blir kun målt til 22mm.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg., og slitte flisfuger på gulv.
Det registreres estetisk skade i gulvflis.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer til dagens bruk, men pga påviste forhold anbefaler jeg jevnlig kontroll av overflater.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Ved visuell kontroll registreres ingen avvik på tettesjikt.
Det er ikke mulig å kontrollere utførelsen av membran under klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Badet er utstyr med elektrisk gulvvarme, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, veggmontert wc og dusjhjørne med lassdører og ettgreps dusjbatteri i rustfritt stål fra hans Grohe. 47cm bredt servantskap med slette hvite fronter og hvit keramisk servant med ettgreps blandebatteri i rustfritt stål fra Hans Groher. 30cm bredt servantskap med speilfront.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr TG-2

Sanitært utstyr fungerer som tiltenkt.
TG-2 settes grunnet det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet og på overflater i våtsone i våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.13 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Larsen, Lisa Kollen	9578-5998-4-3360178	2025-03-25 23:07:01

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
25. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0194/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Nordlandsgata 11, 0483 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Lisa Kollen Larsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. oktober 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Bjørn Tore Larsen

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 80638190
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det var en lekkasje i kjelleren i bygget i 2020. Den ble reparert og håndtert av styret. Arbeidet ble ferdig i 2023.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave fra 2021, da boligen ble kjøpt.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2021, da boligen ble kjøpt.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du 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/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 14-0194/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Larsen, Lisa Kollen	**2025-03-25**

Identifikasjon

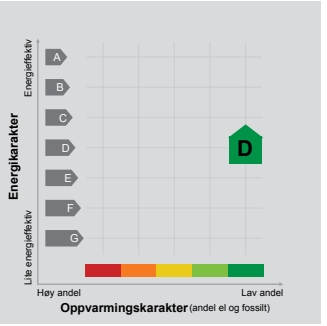
bankID Larsen, Lisa Kollen

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Nordlandsgata 11
Postnummer	0483
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	223
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	37
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81865272
Bruksenhetsnummer	H0407
Merkenummer	Energiattest-2025-143267
Dato	03.07.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Følg med på energibruken i boligen
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2010
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Filippa Myhrberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: F.myhrberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0194/25 . Vår ref.: 1008-1-37 Dato: 21.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Nordlandsgata 11
Organisasjonsnr:	996416178
Seksjonseier:	Larsen, Bjørn Tore
Medeier:	
Leilighetsnummer:	37
Adresse:	Nordlandsgata 11, 0483 OSLO
Seksjonsnummer:	37
Gnr.	223
Bnr.	61

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80638190.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Lån: Boligbanken, saldo pr. 28.02.2023 kr 6 510 980, innfriselsdato 28.02.2053. Rente p. 17.10.23: 7,15% Sameiet Nordlandsgata 11 har tilträdt administrasjonsavtale vedrørende innfrielse av andel fellesgjeld i sameiet. Nedbetaling kan skje to ganger pr år: 30. august og 28. februar. Melding om dette må sendes til OBOS senest den 1. i måneden for innfrielse. Enkelte seksjonseiere (og noen eksterne) har garasjeplass. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/ p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Boligbanken Asa**
Lånenr.:	96660156736
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,80%
Restsaldo	5 009 960,29
Innfrielsesdato:	28.02.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 849,66,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9666015673; Adm. lån 1 - Akonto renter	716,96	
Lån nr: 9666015673; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	91,69	
Felleskostnader	2 357,00	
Fjernvarme	562,00	
Bredbånd	122,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	133,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 656,-
Annen formue:	18 070,-
Gjeld:	110 482,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Boligbanken Asa**
Lånenummer:	96660156736
Restsaldo:	110 176,87
Kapitalkostnader:	808,91

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 110 176,87,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marte Eggehagen Guldahl pr. e-post: marte.guldahl@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Lovise Ingeborg Gangnes, e-post:
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Styrets kontaktinfo:
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1008
Sameiet Nordlandsgata 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 16. april kl. 22:00 og lukker 19. april kl. 22:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1008

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 16. april kl. 18:00.

Det holdes også et frivillig møte 16. april kl. 18:00 , Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)
8. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje
9. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør
10. Forslag til endringer i husordensreglene
11. Forslag til avvikling av felles TV-abonnement
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at Terje Sørhuus (Obos) velges som møteleder.

Forslag til vedtak

Terje Sørhuus er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf
2. Revisjonsberetning 2023 Nordlandsgata 11.pdf
3. Regnskap for 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

Sak 7

Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Et samlet styre i Sameiet Nordlandsgata 11 foreslår å etablere IN-ordning for seksjonseiere, altså etablere mulighet for å hver seksjonseier å innfri sin andel av fellesgjelden. Med kraftig økte felleskostnader den siste tiden, har vi fått flere forespørsler om dette fra seksjonseiere, og styret mener en slik løsning vil være positivt for sameiet, da den enkelte kan få muligheten til å redusere sine felleskostnader hvis man har mulighet og ønske til individuell nedbetaling av gjeld.

Obs: Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. **Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.**

Obs 2: Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.

Obs 3: Etablering av ordningen for sameiet vil koste sameiet kr. 26 500. I tillegg kommer en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). Den enkelte seksjonseier må i tillegg betale for sin individualiserte administrasjonsavtale, hvis man ønsker å benytte seg av muligheten. Dette koster kr 1950 per avtale (prisene justeres hvert årsskifte). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale kr 21 000,-

Styrets innstilling

For å inngå en slik avtale med Obos må det fattes vedtak på årsmøte. Et samlet styre foreslår derfor at denne setningen tas inn i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak

Ovennevnte tas inn i vedtektene.

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Seksjonseiere i 6. etasje som tidligere har kjøpt takareal av sameiet for å bygge ut sine seksjoner har således fått vedlikeholdsansvar for disse arealene i sin helhet. Dette har imidlertid ikke blitt oppdatert i vedtektene. Det påhviler eier av seksjonen å informere om dette hvis seksjonen selges, men det kan lett skje at det ikke blir gjort, og dermed kan det oppstå en problematisk sak mellom sameiet og eier av seksjonene om ansvarsforholdet. Det unngås ved å vedtektsfeste ansvaret. For å unngå misforståelser rundt dette i fremtiden ønsker Styret derfor å få inn dette tydeligere i vedtektene.

Styrets innstilling
Styret innstiller på at følgende setning blir tatt inn i vedtektene under kapittel 11 Vedlikehold:

"Seksjonseiere i 6. etasje med utbygget takareal har fullstendig vedlikeholdsansvar for de utkjøpte arealene. Innenfor dette faller blant annet plikten til å holde sluk på terrassene åpne."

Setningen erstatter følgende setning i dagens vedtekter:
"Seksjonseiere i 6. etasje har plikt til å holde sluk på terrasser holdes åpne."

Forslag til vedtak
Ovennevnte blir tatt inn i vedtektene.

Sak 9

Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I dagens vedtekter ilegges den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for skader på bod-dør, også dersom denne utsettes for tilfeldig skade, som ved et innbrudd. Styret mener vedlikeholdsplikten for bod-dør i stedet bør ligge hos sameiet, slik at vi kan benytte sameiets husforsikring dersom skade skjer. Obs på at dersom skaden er under egenandel vil den fortsatt faktureres den enkelte seksjonseier, uavhengig av hvordan skaden er oppstått.

Styrets innstilling
Et samlet styre foreslår at denne setningen i dagens vedtekter:

"*Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong og bod, inkludert kjellerbod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.*"

endres til denne:

"*Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, dør til kjellerbod, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.*"

Forslag til vedtak
Ovennevnte endres i vedtektene.

Sak 10

Forslag til endringer i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og sett at det er mange overlappende og noe upresise formuleringer som fører til et kanskje unødvendig langt reglement. Styret har dermed flere forslag til endringer (se vedlagte dokumenter).

Styrets innstilling
Endringene vedtas.

Forslag til vedtak
Endringene i husordensreglene vedtas.

Vedlegg
4. Dagens husordensregler_Nordlandsgata11.pdf
5. Forslag til nye husordensregler med markeringer.pdf
6. Forslag til nye husordensregler.pdf

Sak 11

Forslag til avvikling av felles TV-abonnement

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På grunn av sameiets økonomiske situasjon de siste årene med inntekter som ikke har økt tilstrekkelig i takt med kostnadene, har Styret sett på muligheter for å spare inn penger på noen områder. Området som har pekt seg ut som en mulighet er på vårt kollektive abonnement for TV og internett. Styret har derfor innhentet tilbud

fra Telia på hva det vil koste dersom sameiet kun betaler for felles internett-tilgang, og kutter ut TV.

I dag betaler sameiet totalt kr 144 362 pr halvår (eksl mva) for TV og internett, hvorav kr 113 716 av summen er betaling for TV. Det vil derfor være betraktelige summer å spare på å kutte ut den kollektive avtalen for TV og strømming. Det vil fortsatt være mulig for hver enkelt beboer å oppgradere abonnementet sitt dersom man ønsker TV.

Styrets innstilling

Styret foreslår å endre dagens avtale med Telia til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd og dermed avvikle kollektiv avtale om TV.

Forslag til vedtak

Dagens avtale med Telia endres til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd, og dermed avvikles kollektiv avtale om TV i sameiet

---

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lovise Gangnes

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frode Bråthen
  er seksjonseier over mange år , ønsker å bidra til god og fornuftig drift

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kjetil Torød

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lovise Ingeborg Gangnes	Nordlandsgata 11
Styremedlem	Inger Aagesen	Nordlandsgata 11
Styremedlem	Kathrine Sofie Killingmo	Stensberggata 14
Styremedlem	Tu Nhi Van	Sandakerveien 104
Varamedlem	Kjetil Torød	Nordlandsgata 11

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan kontakte med styret via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nordlandsgata 11
Sameiet består av 50 seksjoner.
Sameiet Nordlandsgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996416178, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 223/61

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Nordlandsgata 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er MOLTZAU REVISJON AS.

Styrets arbeid
I styreperioden (fra august 2023-mars 2024) har styret avholdt seks møter, både fysiske og digitale. Varamedlem ble innkalt til hvert styremøte, og har hatt definerte ansvarsområder på linje med de ordinære styremedlemmene. I tillegg til møtene har styret hatt hyppig elektronisk kontakt for å drive effektivt styrearbeid. Styret fikk ny styreleder og to nye medlemmer ved sist årsmøte, og har dermed brukt tid på å etablere og definere ansvarsområder.

Blant styrets største saker i perioden har vært:

- å gjennomføre vellykket skifte av forretningsfører, fra Enqvist til Obos. Styret har produsert innhold til kommunikasjonsplattformen Vibbo, samt sørget for at nødvendig dokumentasjon har blitt med over fra tidligere digital styreportal til den

nye digitale styreportalen Styrerommet. Styret har også jobbet for å informere beboere om overgang til ny forretningsfører, og sørge for at flest mulig benytter Vibbo.

- å få oversikt over sameiets økonomiske situasjon, og i samråd med forretningsfører legge plan for økning av felleskostnader i to omganger i 2024.
- å svare på en rekke henvendelser fra seksjonseiere, beboere og meglere.
- å følge opp vaktmesterens oppgaver i det daglige, særlig knyttet til perioder med mye snøfall i Oslo denne vinteren.
- å følge opp kontakten med Grefsenveien 26, for å sørge for god kommunikasjon rundt deres omfattende rehabiliteringsarbeid som opptok areal i vår bakgård, mye feilparkeringer på vår eiendom, samt støy og mindre skader på vår eiendom som følge av arbeidene.
- gjennomføring av utvidet el-kontroll i sameiets fellesarealer.
- følge opp feil med garasjeport og varmeanlegg i nedkjøring garasjeanlegg.
- å utrede saker til behandling på årsmøtet i 2024, deriblant etablering av IN-ordning, avvikling av felles kabel-tv, endring i husordensregler og vedtekter.
- å begynne planleggingen og forberedelse av dugnad for 2024, som skal avholdes 14. mai 2024.

Foreløpige fremtidige vedlikeholdsplaner i sameiet er definert slik av nåværende styre (obs på at denne listen ikke er uttømmende og selvsagt kan endre seg utfra nye saker og behov som dukker opp):

- Skifte av nødlys i kjeller og garasje (første halvdel av 2024)
- Skifte av alle lamper i svalganger (innen 1-2 år)
- Oppmaling og utbedring av småskader på innvendig fellesareal (1-3 år)
- Fjerning av graffiti med påfølgende ny utvendig oppmaling og impregnering (6-12 mnd.)
- Overbygning tak/etablering inngangsparti utenfor dør til heisrom som vender ut i bakgården (6-12 mnd.)
- Full rens og service på ventilasjonsanlegg (trolig 2-5 år, under utredning)

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ekstraordinær innbetaling fra sameierne.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold og energi enn forutsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 033 349
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nordlandsgata 11.

Lån
Sameiet Nordlandsgata 11 har lån i Boligbanken ASA.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på
15 % økning av innbetalingene til dekning av bredbånd
15 % for TV
50 % økning for lån
18 % for felleskostnader
18 % for fjernvarme

Alle økninger fra 01.02.2024.

I tillegg er det budsjettert med og vedtatt ytterligere økning i juli. Styret tar fortløpende vurderinger rundt dette i løpet av våren for å sørge for forsvarlig økonomisk drift.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordlandsgata 11 som viser et underskudd på kr 506 099,-. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023 og resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening
- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon
Ledelsen er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Ledelsen er ansvarlige for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Medlem av Den norske Revisorforening
Org.nr: NO 984 445 180 MVA
Pb. 158, 1541 Vestby
Tlf: 64 95 56 50
Bankkonto: 1080.18.98225
E-post: lars-erik@moltzau-revisjon.no

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Vestby, 1. mars 2024

Moltzau Revisjon AS

Tone Merete Moltzau
Statsautorisert revisor

SAMEIET NORDLANDSGATA 11
ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 440	1 084 476	2 384 987	2 639 000
Andre inntekter	3	175	805 606	0	3 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 217 615**	**1 890 082**	**2 384 987**	**2 642 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 510	-15 510	-15 500
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-13 500	-13 000	-13 390	-15 000
Forretningsførerhonorar		-97 011	-92 958	-98 907	-97 000
Konsulenthonorar	7	-5 540	-621 289	0	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-588 839	-4 209 257	-705 000	-319 000
Forsikringer		-168 719	-144 295	-167 400	-180 000
Kommunale avgifter	9	-394 344	-333 639	-391 801	-469 000
Energi/fyring	10	-513 493	-564 679	-595 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-274 611	-230 308	-270 396	-280 000
Andre driftskostnader	11	-152 418	-151 386	-164 145	-169 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 333 986**	**-6 486 321**	**-2 531 549**	**-2 259 000**
DRIFTSRESULTAT		**-116 371**	**-4 596 239**	**-146 562**	**383 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	17 874	15 983	0	0
Finanskostnader	13	-407 602	-140 150	-350 000	-491 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-389 728**	**-124 167**	**-350 000**	**-491 000**
ÅRSRESULTAT		**-506 099**	**-4 720 406**	**-496 562**	**-108 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-506 099	-4 720 406		

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

SAMEIET NORDLANDSGATA 11
ORG.NR. 996 416 178, KUNDENR. 1008
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		42 958	0
Forskuddsbetalte kostnader		298 710	268 458
Driftskonto OBOS-banken		857 349	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		39 350	0
Innestående i andre banker		0	432 112
SUM OMLØPSMIDLER		**1 238 367**	**700 570**
SUM EIENDELER		**1 238 367**	**700 570**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 408 595	-4 902 496
SUM EGENKAPITAL		**-5 408 595**	**-4 902 496**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 441 943	3 960 981
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 441 943**	**3 960 981**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 877	57 516
Leverandørgjeld		116 281	1 583 959
Skyldige offentlige avgifter	16	54 860	0
Påløpte renter		0	610
SUM KORTSIKTIG GJELD		**205 018**	**1 642 085**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 238 367**	**700 570**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024
Styret i Sameiet Nordlandsgata 11

Lovise Ingeborg Gangnes — Inger Aagesen

Kathrine Sofie Killingmo — Tu Nhi Van

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 100 700
Ekstraordinær innbetaling	185 009
Brensel	330 624
Lån	277 263
Kabel-TV	187 572
Garasjeleie	81 000
Bredbånd	55 272
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 217 440**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyrer	175
SUM ANDRE INNTEKTER	**175**

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 446
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 094
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 540**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-202 997
Drift/vedlikehold VVS	-52 772
Drift/vedlikehold elektro	-29 308
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-123 496
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 609
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 804
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-68 319
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 775
Egenandel forsikring	-2 000
Kostnader dugnader	-6 760
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-588 839**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-394 344
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-394 344**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-112 390
Fjernvarme	-401 103

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

SUM ENERGI / FYRING	**-513 493**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-1 619
Vaktmestertjenester	-95 625
Renhold ved firmaer	-45 870
Andre fremmede tjenester	-66
Andre kontorkostnader	-4 279
Porto	-655
Kontingenter	-483
Bank- og kortgebyr	-3 821
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-152 418**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 304
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Utbytte Gjensidige Forsikring ASA	16 501
SUM FINANSINNTEKTER	**17 874**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Boligbanken	-387 396
Renter og gebyr på innfridd lån i Boligbanken	-20 048
Renter på leverandørgjeld	-159
SUM FINANSKOSTNADER	**-407 602**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Boligbanken ASA		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 510 980	
Nedbetalt i år	69 037	
		-6 441 943
Boligbanken ASA 9666.01.48881		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 2022	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	39 019	
Nedbetalt i år	3 960 981	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 441 943**

NOTE: 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-39 350
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-54 860**

Transaksjon 09222115557511614866 Signert LIG, IA, KSK, TNV

Husordensregler

fastsatt den 25.april 2012 av ordinært sameiermøtet i Sameiet Nordlandsgata 11

Innholdsfortegnelse

§ 1. FORMÅL ... 2
§ 2. VIRKEOMRÅDE ... 2
§ 3. GENERELT ... 2
§ 4. RENHOLD, ORDEN OG VEDLIKEHOLD ... 2
§ 4.1. LEILIGHETEN ... 2
§ 4.2. BALKONGER OG UTVENDIG FELLESAREAL ... 3
§ 4.3. INNVENDIG FELLESAREAL ... 3
§ 4.4. SOLSKJERMING ... 3
§ 4.5. AVFALLSHÅNDTERING ... 3
§ 4.6. BODER ... 4
§ 4.7. GARASJEANLEGG ... 4
§ 4.8. GRØNTANLEGG, GANGVEIER, MV ... 4
§ 5. DYREHOLD ... 4
§ 6. STØY ... 5
§ 6.1. GENERELT ... 5
§ 6.2. HÅNDVERKSARBEID, OPPUSSINGSARBEID OG BORING I BETONG ... 5
§ 7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD ... 5
§ 8. DISPENSASJONER, IKRAFTTREDEN ... 5

§ 1. Formål

Formålet med trivselsreglene er å gi en oversikt over de regler og vedtak som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtatte Vedtekter av 6 desember 2010, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, og at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk .

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes dette regelverket.

§ 3. Generelt

Seksjonseierne plikter å sette seg inn i Vedtektene av 6 desember 2010 og i disse husordensreglene. Seksjonseierne har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.

§ 4. Orden, vedlikehold og renhold

§ 4.1. Leilighet

Beboerne i leiligheten plikter i medhold av sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal

På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

§ 4.3. Innvendig fellesareal

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører skal holdes låst hele døgnet. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på port-telefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås. Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering på utearealet, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

§ 4.4. Solskjerming

Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. De er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal alle sameier benytte en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

§ 4.5. Avfallshåndtering

Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjons-området på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. Husholdningsavfall og annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. Papp/papir, plast, glass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å holde avfallshusene i orden. Hvis avfallscontainerne overfylles, vil det tiltrekkes skadedyr til området og kunne gi sjenerende lukt. Når en container er full, gå til neste! Ekstrakostnader i forbindelse med bortkjøring av avfall som ikke

er plassert i containerne, er kostbart og vil bli tilleggsfakturert på sameiets regning. Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer. Det skal heller ikke kastes sigarettsneiper rundt om på boligområdet.

§ 4.6. Bodområde

Beboerne plikter å holde sine egne netting-boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene, jf. § 3 *Generelt*.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og i andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Vi minner sameierne om at dette er en sportsbod og at det ikke er alt som egner seg for lagring i denne boden. Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

§ 4.7. Garasjeanlegg

Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt for å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Hvis tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.

Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.8 Parkering.

Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Dyreeierne må ta hensyn til naboer og føle ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose slik at etterlatenskaper etter hundene ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier. Benytt søppelkassene som er plassert på det utvendige fellesarealet. Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der. Vis hensyn ved å bruke gangveiene mellom husene og de kommunale veiene i området. Ikke gjør inngangspartiet til fast urineringsplass for hunden din, i tillegg til sjenerende lukt ser dette meget stygt ut i vinterhalvåret.

Husdyr som uten tvil sjenerer øvrige beboere ved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom, vestibyle eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08:00 til 22:00 på hverdager og 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 25.april 2012, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøtet.

Husordensregler

fastsatt den ~~25. april 2012~~ 16. april 2024 av ordinært sameiermøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Innholdsfortegnelse

§ 1. Formål 1
§ 2. Virkeområde 1
§ 3. Generelt 1
§ 4. Orden, vedlikehold og renhold 1
§ 4.1. Leilighet 1
§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal 2
§ 4.3. Innvendig fellesareal 2
§ 4.4. Solskjerming 3
§ 4.5. Avfallshåndtering 3
§ 4.6. Bodområde 3
§ 4.7. Garasjeanlegg 3
§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv. 4
§ 4.9. Parkering 4
§ 5. Dyrehold 4
§ 6. Støy 4
§ 6.1. Generelt 4
§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong 5
§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold 5
§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden 5

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

§ 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å gi en oversikt over de regler ~~og vedtak~~ som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets ~~vedtatte Vedtekter av 6 desember 2010~~ vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, ~~og~~ at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og ~~eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel~~alle som bor i sameiet, som i det videre vil bli omtalt med fellesbetegnelsen ***beboere***.

~~Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes dette regelverket.~~

§ 3. Generelt

Seksjonseier~~n~~e plikter å sette seg inn i ~~Vedtektene av 6 desember 2010~~sameiets vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseier~~n~~e har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse reglene.~~e samme ved eventuell utleie av leiligheten eller ved utleie av hybel.~~

~~Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene,~~Beboere plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

~~Ved håndtering og oppbevaring av varer og avfall som kan medføre brann- eller personfare skal det utvises nødvendig aktsomhet, og oppbevaringen skal skje i henhold til norske lover og forskrifter.~~

§ 4. Orden, vedlikehold og renhold

§ 4.1. Leilighet

Beboer~~ne i leiligheten e~~ plikter i ~~medhold~~ henhold til sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom ~~styret~~

~~forstår at~~ seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer.

§ 4.3. Innvendig fellesareal
Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører, garasjeport og port mot Grefsenveien skal holdes låst hele døgnet. ~~Det påligger~~ E~~e~~nhver som passerer ~~ytterdørene~~ disse må sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler eller elektroniske låsebrikker som mistes skal straks meldes til styret. Det er kun seksjonseier, ikke leietaker, som kan bestille nye nøkler, og disse må selv bekostes.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering ~~på uteareal~~i garasjen, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

§ 4.4. Solskjerming
Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. De~~t~~ er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal ~~alle sameier~~det benytte~~s~~ en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

§ 4.5. Avfallshåndtering
Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjons~~-~~området på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. ~~Husholdningsavfall og annen s~~Søppel må aldri plasseres i ganger eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. ~~Papp/papir, plast,~~ Gglass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljø~~-~~stasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å sortere avfallet og holde avfallshusene i orden. ~~Hvis avfallscontainerne overfylles, vil det tiltrekkes skadedyr til området og kunne gi sjenerende lukt. Når en container er full, gå til neste! Ekstrakostnader i forbindelse med bortkjøring av avfall som ikke er plassert i containerne, er kostbart og vil bli tilleggsfakturert på sameiets regning. Sigarett- sneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer. Det skal heller ikke kastes sigarettsneiper rundt om på boligområdet.~~

§ 4.6. Bodområde
Beboerne plikter å holde sine egne netting~~-~~boder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene~~, jf. § 3 Generelt~~.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og eller~~i~~ andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. ~~Vi min- ner sameierne om at dette er en sportsbod og at det ikke er alt som egner seg for lagring i denne boden.~~
Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid hol~~-~~des lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

§ 4.7. Garasjeanlegg
Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt ~~for~~ å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. ~~Hvis~~ Dersom tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

~~All kjøring på sameiets grunn skal skje med varsomhet overfor andre trafikanter og fotgjengere.~~
Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.
Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.9.8 Parkering
Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og føle ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. ~~Ta alltid med hundepose slik at etterlatenskaper etter hundene ikke blir liggende igjen på plener eller gangstier. Benytt søppelkassene som er plassert på det utvendige fellesarealet.~~ Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der. ~~Vis hensyn ved å bruke gangveiene mellom husene og de kommunale veiene i området. Ikke gjør inngangspartiet til fast urineringsplass for hunden din, i tillegg til sjenerende lukt ser dette meget stygt ut i vinterhalvåret.~~

Husdyr som til stadighet ~~uten tvil~~ sjenerer øvrige beboere mved støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

~~Husdyr må ikke etterlates uten tilsyn for lengre perioder hvis dette medfører plage eller ulempe for dyret eller øvrige beboere. Dyr må ikke etterlates på balkong uten tilsyn.~~ Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt
Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom~~, vestibyle~~ eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong
Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden fra klokka 08:00 til 22:00 på hverdager og fra klokka 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft ~~25. april 2012~~ 16. april 2024, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøte~~t~~.

Husordensregler

fastsatt den 16. april 2024 av ordinært sameiermøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Innholdsfortegnelse

§ 1. Formål **1**
§ 2. Virkeområde **1**
§ 3. Generelt **1**
§ 4. Orden, vedlikehold og renhold **1**
§ 4.1. Leilighet 1
§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal 1
§ 4.3. Innvendig fellesareal 2
§ 4.4. Solskjerming 2
§ 4.5. Avfallshåndtering 2
§ 4.6. Bodområde 3
§ 4.7. Garasjeanlegg 3
§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv. 3
§ 4.9. Parkering 3
§ 5. Dyrehold **3**
§ 6. Støy **4**
§ 6.1. Generelt 4
§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong 4
§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold **4**
§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden **4**

§ 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å gi en oversikt over de regler som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og alle som bor i sameiet, som i det videre vil bli omtalt med fellesbetegnelsen ***beboere***.

§ 3. Generelt

Seksjonseiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseiere har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse reglene.

Beboere plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

§ 4. Orden, vedlikehold og renhold

§ 4.1. Leilighet
Beboere plikter i henhold til sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer.

§ 4.3. Innvendig fellesareal
Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører, garasjeport og port mot Grefsenveien skal holdes låst hele døgnet. Enhver som passerer disse må sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler eller elektroniske låsebrikker som mistes skal straks meldes til styret. Det er kun seksjonseier, ikke leietaker, som kan bestille nye nøkler, og disse må selv bekostes.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering i garasjen, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

§ 4.4. Solskjerming
Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. Det er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal det benyttes en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

§ 4.5. Avfallshåndtering
Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjonsområdet på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. Søppel må aldri plasseres i ganger

eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. Glass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å sortere avfallet og holde avfallshusene i orden.

§ 4.6. Bodområde
Beboerne plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og eller andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

§ 4.7. Garasjeanlegg
Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Dersom tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.
Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.9. Parkering
Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der.

Husdyr som til stadighet sjenerer øvrige beboere med støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NORDLANDSGATA 11

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden fra klokka 08:00 til 22:00 på hverdager og fra klokka 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 16. april 2024, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøte.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 16.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.04.24
Selskapsnummer: 1008 **Selskapsnavn:** Sameiet Nordlandsgata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Terje Sørhuus er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 110 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)

Ovennevnte tas inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje

Ovennevnte blir tatt inn i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør

Ovennevnte endres i vedtektene.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Forslag til endringer i husordensreglene

Endringene i husordensreglene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag til avvikling av felles TV-abonnement

Dagens avtale med Telia endres til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd, og dermed avvikles kollektiv avtale om TV i sameiet

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Lovise Gangnes

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Frode Bråthen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Kjetil Torød

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Husordensregler

fastsatt den 16. april 2024 av ordinært sameiermøte i Sameiet Nordlandsgata 11

Innholdsfortegnelse

§ 1. Formål **1**
§ 2. Virkeområde **1**
§ 3. Generelt **1**
§ 4. Orden, vedlikehold og renhold **1**
§ 4.1. Leilighet 1
§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal 1
§ 4.3. Innvendig fellesareal 2
§ 4.4. Solskjerming 2
§ 4.5. Avfallshåndtering 2
§ 4.6. Bodområde 3
§ 4.7. Garasjeanlegg 3
§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv. 3
§ 4.9. Parkering 3
§ 5. Dyrehold **3**
§ 6. Støy **4**
§ 6.1. Generelt 4
§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong 4
§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold **4**
§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden **4**

§ 1. Formål

Formålet med husordensreglene er å gi en oversikt over de regler som eksisterer i sameiet for å gi størst mulig trivsel for flest mulig i bomiljøet. Disse husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter, og skal bidra til å sikre at gjensidig hensyn til beboere blir ivaretatt, at det generelle bomiljøet i sameiet blir best mulig for alle, og at sameiet og dets eiendom er velstelt og gir et godt helhetsinntrykk.

§ 2. Virkeområde

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og alle som bor i sameiet, som i det videre vil bli omtalt med fellesbetegnelsen ***beboere***.

§ 3. Generelt

Seksjonseiere plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og i disse husordensreglene. Seksjonseiere har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i disse reglene.

Beboere plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Det er som regel ikke tillatt å hensette private gjenstander, avfall eller eiendeler av noe slag utenfor egen leilighet, bod eller parkeringsplass.

§ 4. Orden, vedlikehold og renhold

§ 4.1. Leilighet
Beboere plikter i henhold til sameievedtektenes § 11 å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon. Til indre vedlikehold hører også de utvendige deler av vinduer, balkong og treverk rundt vinduer og balkongdører.

Leilighetene skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Hvis det oppdages skadedyr, skal styret omgående varsles. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom seksjonseier ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for seksjonseiers regning.

§ 4.2. Balkonger og utvendig fellesareal
På balkongene må det ikke henges opp eller settes gjenstander som kan falle ned eller være til sjenanse for andre. Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk, av sikkerhetsmessige grunner. Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegger på balkonger i avvikende farger.

Lufting eller tørking av tøy/klær, sengetøy eller lignende fra vinduer eller på utsiden av balkong bør unngås.

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og antenner er ikke tillatt.

Grilling eller annen matlaging på balkong eller uteareal kan være til sjenanse for øvrige beboere. Det skal tas tilbørlig hensyn og det pålegges alle å utvise nødvendig aktsomhet og hensyn ved slike aktiviteter. Elektrisk grill og gassgrill kan brukes. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

Sigarettsneiper skal stumpes i askebegre og ikke kastes ut fra terrasser og verandaer.

§ 4.3. Innvendig fellesareal
Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjen.

Sameiets ytterdører, garasjeport og port mot Grefsenveien skal holdes låst hele døgnet. Enhver som passerer disse må sørge for at disse holdes låst.

Ved anrop på porttelefon, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Hvis andre slippes inn, skal dette kun skje ved at beboeren møter personen i ytterdøra. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonale har egen nøkkel, og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler eller elektroniske låsebrikker som mistes skal straks meldes til styret. Det er kun seksjonseier, ikke leietaker, som kan bestille nye nøkler, og disse må selv bekostes.

Disse bestemmelsene er gitt for å sikre at uvedkommende ikke får adgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd, hærverk, etc.

Fellesarealene er rømningsvei, og skal til enhver tid holdes ryddet. Sykler og barnevogner skal ikke settes i svalgangene eller trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelparkering i garasjen, eller i den enkeltes bod i kjelleren. Dørmatter utenfor leilighetsdøren er tillatt.

§ 4.4. Solskjerming
Det er anledning til å montere screens og utvendige persienner. Styret har vedtatt at all utvendig solskjerming skal være lik, slik at vi sørger for et pent og ryddig ytre i sameiet. Det er vedtatt at det er Solaflex, solaflex.no/69 31 81 00, som skal levere screens og persienner. Screens skal ha fargekode SWK X392. Ved ønske om markise skal det benyttes en heldekkende grå duk, med rett kappe.

Ved andre endringer av utvendig fasade bes sameierne søke styret skriftlig.

§ 4.5. Avfallshåndtering
Sameiet har felles avfallshåndtering i renovasjonsområdet på vestsiden av bygget ut mot Nordlandsgata 11. Dette skal kun benyttes til husholdningsavfall. Søppel må aldri plasseres i ganger

eller på verandaer da det i tillegg til lukt også sjenerer andre sameiere som ønsker å ha det ryddig rundt seg. Større gjenstander (for eksempel møbler), farlig avfall og elektriske artikler skal fraktes til kommunens gjenvinningsstasjoner. Glass og metall skal ikke kastes i avfallscontainerne, men kildesorteres og fraktes til egne miljøstasjoner. Alle beboere har et felles ansvar for å sortere avfallet og holde avfallshusene i orden.

§ 4.6. Bodområde
Beboerne plikter å holde sine egne nettingboder rene og i forsvarlig orden. Avfall eller andre gjenstander som kan medføre brann eller personfare eller annen vesentlig ulempe for de øvrige beboerne, må ikke oppbevares i bodene.

Røyking, bruk av bart lys, ild, sveising, lodding, bruk av primus eller gassapparat, etc. er ikke tillatt i bodene og eller andre fellesarealer innendørs.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander her, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dørene til bodrommene har smekklås; det er sameiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst, og at lyset slukkes når man forlater bodrommene.

§ 4.7. Garasjeanlegg
Brukerne av garasjeanlegget er ansvarlig for å holde orden på plassen, samt generelt å unngå tilsøling eller unødig slitasje i garasjeanlegget. Hvis tilsøling allikevel forekommer, skal brukeren uten opphold ta initiativ til å fjerne dette. Dersom tilsølingen ikke lar seg fjerne med enkle midler, skal styret varsles.

Kjøretøy som er større enn oppmerket felt, skal ikke hensettes i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller vask av biler eller andre kjøretøyer i garasjeanlegget. Det er heller ikke tillatt å bruke garasjeanlegget som lekeplass eller generelt oppholdssted.

§ 4.8. Grøntanlegg, gangveier, mv.
Uteareal skal brukes slik at beplantninger og andre anlegg, eksempelvis plener, husvegger, overbygg, gatelykter, veier og parkeringsplasser ikke skades.

§ 4.9. Parkering
Det er generelt parkeringsforbud på sameiets område.

§ 5. Dyrehold

Dyreeiere må ta hensyn til naboer og ta ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Lufting av hunder skal ikke foregå rundt husene (dvs på plenen foran leilighetene) på en slik måte at det kan være til sjenanse for de som bor der.

Husdyr som til stadighet sjenerer øvrige beboere med støy, truende eller farlig opptreden tillates ikke. Styret kan pålegge eieren å fjerne slike dyr fra sameiets område.

Brudd på reglene om dyrehold kan medføre tap av retten til å holde dyr på sameiets grunn.

§ 6. Støy

§ 6.1. Generelt

Leilighetene skal brukes på en slik måte at øvrige beboere ikke sjeneres unødig med støy.

Beboere oppfordres til å varsle naboer hvis det skal holdes arrangementer som kan medføre mer støy enn normalt.

Ved egen passasje eller ved varetransport i trapperom eller andre fellesrom, skal unødig støy unngås. Det er spesielt viktig å overholde dette i perioden med nattero, jf. neste avsnitt.

Det skal være nattero fra klokka 23:00 til 07:00 på hverdager, og på søndager og offentlige høytidsdager fram til klokka 10:00.

§ 6.2. Håndverksarbeid, oppussingsarbeid og boring i betong

Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden fra klokka 08:00 til 22:00 på hverdager og fra klokka 10:00 til 18:00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging, etc. skal skje med størst mulig skånsel til de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette, og man skal i samråd med naboene legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

§ 7. Skade, feil, mangler eller mislighold

Seksjonseier skal erstatte alle skader på sameiets bygning eller øvrig eiendom som skyldes seksjonseieren selv, hans husstandsmedlemmer eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, bygningen eller eiendommen for øvrig.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

§ 8. Dispensasjoner, ikrafttreden

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Disse Husordensreglene trer i kraft 16. april 2024, og kan senere bare endres gjennom vedtak på sameiets sameiermøte.

VEDTEKTER

for

SAMEIET NORDLANDSGATA 11

(Nordlandsgata 11, gnr. 223 bnr. 61 i Oslo kommune)

Vedtatt på konstituerende sameiermøte 06.12.2010.
Revidert på ordinært sameiermøte 29.04.2015.
Revidert på ordinært sameiermøte 12.04.2016.
Revidert på ordinært årsmøte 04.04.2018 i samsvar med eierseksjonsloven av 16. juni 2017
Revidert på ordinært årsmøte 21. mars 2019, 19.09.2023, 16.04.2024

§ 1
Sameiets navn

Sameiets navn er Sameiet Nordlandsgata 11.

§ 2
Eiendommen

Sameiet Nordlandsgata 11 omfatter eiendommen gnr. 223 bnr. 61 i Oslo kommune, Nordlandsgate 11, 0483 Oslo med en påstående bygning.

Eiendommen er delt opp i 49 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjekjeller).
Til hver bruksenhet hører enten balkong/terrasse eller uteområde på bakkeplan.
Balkong/terrasse utgjør en del av bruksenhetens hoveddel mens uteområde på bakkeplan, vist på 1.etg plantegning, gis bruksrett ved disse vedtekter.

Sameiebrøken er basert på den enkelte bruksenhets BRA-areal (ekskl. balkong/terrasse og tilleggsdeler) slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet er fellesareal.

§ 3
Formål

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i eiendommen og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 4
Fysisk Råderett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.
Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av oppdelingsbegjæringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner
Husordensregler kan fastsettes med alminnelig flertall av årsmøtet.

§ 5
Rettslig Råderett

Med de begrensninger som følger av disse vedtekter og eierseksjonsloven har seksjonseierne full rettslig råderett over sine seksjoner. Ingen kan kjøpe eller på annen

måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet Nordlandsgata 11. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
Utleie er imidlertid betinget av at det foreligger samtykke fra styret. Søknad om utleie må sendes styret på mail. Her må det fremkomme navn og kontaktinfo på leietaker. Det bemerkes at leieforholdet ikke kan begynne før det foreligger godkjennelse fra styret i sameiet. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Leietakere skal gis informasjon om vedtekter og husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

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

§ 6
Ordinært årsmøte

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Styret skal på forhånd varsle om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

På det ordinære årsmøtet skal det vært år behandles:

1. Styrets årsrapport og reviderte regnskap
2. Budsjett med vedlikeholdsprogram
3. Valg av styre og varamedlemmer
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

§ 7
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 8
Årsmøtets vedtak

Hver seksjon har en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

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

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
d) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert endring av rettigheter til annet areal i sameiet som tilhører eller skal tilhøre eller disponeres av sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
h) Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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 et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltak etter forrige ledd 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.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:
a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 12.

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

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier. Møteleder har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres. Protokollen skal underskrives av møteleder og minst en av seksjonseierne som utpekes av årsmøtet og som er til stede på møtet.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 til-5 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet. Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år av gangen, med mindre årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlemmenes tjenestetid opphører ved avslutning av det ordinære årsmøtet

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret kan engasjere og si opp forretningsfører, vaktmester og andre parter som er nødvendig for å drifte sameiet. Styret skal fastsette instruks, fastsette deres godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Sameiet tegnes av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt/ prokura.

Styret skal føres protokoll. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet, vedtak og dissenser. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styre-representanter.

§ 10
Bruken av fellesareal – utvendig belysning, markiser mv

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

Valg og montering av markiser og utvendige persienner, skal skje etter retningslinjer trukket opp av styret. Montering av parabolantenner, innkleding av rekkverk, skilt og andre installasjoner på byggets fasade, kan ikke skje uten forutgående samtykke fra sameiets styre.

I de tilfeller hvor det blir hensatt avfall i fellesområdet, da spesielt i forbindelse med inn- og utflytting, vil kostnadene for opprydding belastes eier av aktuell seksjon.

§ 11
Vedlikehold

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, dør til kjellerbod, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Seksjonseiere i 6. etasje med utbygget takareal har vedlikeholdsansvar for de utkjøpte arealene, slik som gjelder for seksjonen for øvrig. Innenfor dette faller blant annet plikten til å holde sluk på terrassene åpne.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige eier.

Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

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

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

Seksjonseieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

§ 12
Felleskostnader

Felleskostnader defineres som de utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet).

Felleskostnadene fordeles i henhold til sameiebrøken. Kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgradering av parkeringsarealet fordeles likt pr plass, og betales av seksjonseierne som har ervervet parkeringsplass i kjeller og som har en andel av Snr. 50.

Kostnader til Kabel - TV fordeles likt pr boligseksjon.

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes et vedlikeholdsfond.

§13
Nedbetaling av andel fellesgjeld

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14
Betaling av felleskostnader

Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av årlige budsjetterte fellesforpliktelser, jf. § 11 og § 12. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede á konto beløp med rimelig margin dekker felleskostnader som antas å påløpe i løpet av et år. Unnlatelse av å betale fastsatt andel av felleskostnader er mislighold fra seksjonseierens side.

§ 15
Ansvar for egen seksjon

Seksjonseierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte seksjonseiers bruksrett, jf. § 11 og § 12. Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

§ 16
Bod- og parkeringsareal

Hver seksjonseier tildeles en bod i sameiets fellesareal i kjellerplan i samsvar med bodoversikt, vedlegg 1.

I de tilfeller hvor det blir oppbevart brennbare ting i ulåst bod, har styret mandat til å låse av aktuell bod for eiers regning, med hensyn til brannfare.

Parkeringskjeller har seksjonsnummer 50: Seksjonseier som har ervervet parkeringsplass i kjeller har andel i seksjonen, Snr. 50. Seksjonseiere har forkjøpsrett til andeler i Snr. 50, forutsatt at andelen ikke selges sammen med boligseksjonen.

Styret skal til enhver tid være kjent med hvem som disponerer parkeringsplassene i sameiet. Dette for å forhindre at uvedkommende har adgang til sameiets garasjeanlegg og fellesområder.

Utleie av parkeringsplasser skal kun skje ved samtykke fra styret, Søknad om utleie må sendes styret på mail. Her må det fremkomme navn og kontaktinfo på leietaker. I tillegg skal forretningsfører varsles på mail om utleie. Det bemerkes at leieforholdet ikke kan begynne før det foreligger godkjennelse fra styret i sameiet. Styret kan bare nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunn.

Eier av gnr 223, bnr 19 har tinglyst rett til bruk av 6 utvendige biloppstillingsplasser på gnr 223, bnr 61.

§ 17
Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret, sameiet eller en seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse, med mindre det berører eiendommens bærende konstruksjoner.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har gitt sin tilslutning.

§ 18
Ansvar for felleskostnader/ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er seksjonseierne proratarisk ansvarlig iht. sameiebrøken.

De andre seksjonseierne har panterett i sameiets seksjoner for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet med et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, iht. eierseksjonslovens § 31.

§ 19
Eierskifte

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og seksjonseierne plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

§20
Kommunikasjon med seksjonseiere

Kommunikasjon mellom sameie og seksjonseiere kan skje elektronisk (med mindre seksjonseier velger å reservere seg mot denne type kommunikasjon. Reservasjon må skje skriftlig.)

Det er seksjonseiers ansvar at forretningsfører og styre til enhver tid har korrekte personopplysninger, adresse og annen kontaktinformasjon.

§21
Eierseksjonsloven

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende

lov om eierseksjoner.

Sameiet og dets vedtekter er registertet i Foretaksregisteret.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Nordlandsgata 11

Organisasjonsnummer: 996416178
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 16. april kl. 22:00 til 19. april kl. 22:00 og møtet ble avholdt 16. april 2024, Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at Terje Sørhuus (Obos) velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Terje Sørhuus er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak**:
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak**:
> Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble Kathrine Killingmo og Tu Nhi Van.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak**:
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til konto for egenkapital.

> **Forslag til vedtak**:
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

> **Forslag til vedtak**:
> Styrets godtgjørelse settes til 110 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag til etablering av IN-ordning (vedtektsendring)

Et samlet styre i Sameiet Nordlandsgata 11 foreslår å etablere IN-ordning for seksjonseiere, altså etablere mulighet for å hver seksjonseier å innfri sin andel av fellesgjelden. Med kraftig økte felleskostnader den siste tiden, har vi fått flere forespørsler om dette fra seksjonseiere, og styret mener en slik løsning vil være positivt

for sameiet, da den enkelte kan få muligheten til å redusere sine felleskostnader hvis man har mulighet og ønske til individuell nedbetaling av gjeld.

Obs: Det er viktig å være klar over at banken anser innbetalingen(e) fra seksjonseier(ene) som en ekstraordinær innbetaling av Eierseksjonssameiets felleslån, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. **Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av Eierseksjonssameiets betalingsforpliktelser ved mislighold.**

Obs 2: Det gis kun anledning til full innfrielse av seksjonens totale fellesgjeld. Er det flere lån, må all gjeld betales ift alle lån som omfattes av Administrasjonsavtalen.

Obs 3: Etablering av ordningen for sameiet vil koste sameiet kr. 26 500. I tillegg kommer en årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). Den enkelte seksjonseier må i tillegg betale for sin individualiserte administrasjonsavtale, hvis man ønsker å benytte seg av muligheten. Dette koster kr 1950 per avtale (prisene justeres hvert årsskifte). Tilknytning av lån nr 2 til eksisterende avtale kr 21 000,-

Styrets innstilling
For å inngå en slik avtale med Obos må det fattes vedtak på årsmøte. Et samlet styre foreslår derfor at denne setningen tas inn i vedtektene:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Forslag til vedtak:
Ovennevnte tas inn i vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar utbygget areal 6. etasje

Seksjonseiere i 6. etasje som tidligere har kjøpt takareal av sameiet for å bygge ut sine seksjoner har således fått vedlikeholdsansvar for disse arealene i sin helhet. Dette har imidlertid ikke blitt oppdatert i vedtektene. Det påhviler eier av seksjonen å informere om dette hvis seksjonen selges, men det kan lett skje at det ikke blir gjort, og dermed kan det oppstå en problematisk sak mellom sameiet og eier av seksjonene om ansvarsforholdet. Det unngås ved å vedtektsfeste ansvaret. For å unngå misforståelser rundt dette i fremtiden ønsker Styret derfor å få inn dette tydeligere i vedtektene.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at følgende setning blir tatt inn i vedtektene under kapittel 11 Vedlikehold:

"Seksjonseiere i 6. etasje med utbygget takareal har vedlikeholdsansvar for de utkjøpte arealene, slik som gjelder for seksjonen for øvrig. Innenfor dette faller blant annet plikten til å holde sluk på terrassene åpne."

Setningen erstatter følgende setning i dagens vedtekter:
"Seksjonseiere i 6. etasje har plikt til å holde sluk på terrasser holdes åpne."

Forslag til vedtak:
Ovennevnte blir tatt inn i vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag til endring av vedtekter om vedlikeholdsansvar bod-dør

I dagens vedtekter ilegges den enkelte seksjonseier vedlikeholdsansvar for skader på bod-dør, også dersom denne utsettes for tilfeldig skade, som ved et innbrudd. Styret mener vedlikeholdsplikten for bod-dør i stedet bør ligge hos sameiet, slik at vi kan benytte sameiets husforsikring dersom skade skjer. Obs på at dersom skaden er under egenandel vil den fortsatt faktureres den enkelte seksjonseier, uavhengig av hvordan skaden er oppstått.

Styrets innstilling
Et samlet styre foreslår at denne setningen i dagens vedtekter:

"Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong og bod, inkludert kjellerbod, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade."

endres til denne:

"Vedlikeholdsplikten omfatter bl.a. reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder dør til balkong, utskifting av knuste ruter, men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, dør til kjellerbod, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner eller rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade."

Forslag til vedtak:
Ovennevnte endres i vedtektene.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **4**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

10. Forslag til endringer i husordensreglene

Styret har gjennomgått husordensreglene og sett at det er mange overlappende og noe upresise formuleringer som fører til et kanskje unødvendig langt reglement. Styret har dermed flere forslag til endringer (se vedlagte dokumenter).

Styrets innstilling
Endringene vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Endringene i husordensreglene vedtas.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag til avvikling av felles TV-abonnement

På grunn av sameiets økonomiske situasjon de siste årene med inntekter som ikke har økt tilstrekkelig i takt med kostnadene, har Styret sett på muligheter for å spare inn penger på noen områder. Området som har pekt seg ut som en mulighet er på vårt kollektive abonnement for TV og internett. Styret har derfor innhentet tilbud fra Telia på hva det vil koste dersom sameiet kun betaler for felles internett-tilgang, og kutter ut TV.

I dag betaler sameiet totalt kr 144 362 pr halvår (eksl mva) for TV og internett, hvorav kr 113 716 av summen er betaling for TV. Det vil derfor være betraktelige summer å spare på å kutte ut den kollektive avtalen for TV og strømming. Det vil fortsatt være mulig for hver enkelt beboer å oppgradere abonnementet sitt dersom man ønsker TV.

Styrets innstilling
Styret foreslår å endre dagens avtale med Telia til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd og dermed avvikle kollektiv avtale om TV.

> **Forslag til vedtak:**
> Dagens avtale med Telia endres til kun å gjelde kollektiv avtale for bredbånd, og dermed avvikles kollektiv avtale om TV i sameiet
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **4**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Lovise Gangnes (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lovise Gangnes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Bråthen (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Bråthen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Kjetil Torød (18 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjetil Torød

Transaksjon 09222115557515759397 Signert TS, KSK, TNV

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0194/25
Vår referanse: 3706402/25997768
Bestilling: C3 2025-03-20 (5) 117

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
608542	200	4.4.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	61	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602324248
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996416178	SAMEIET NORDLANDSGATA 11		Postboks 6653 Rodeløkka, Enqvist Eiendomsdrift AS, 0502 OSLO
	JACOBSEN THOMAS HEUM	H0602	NORDLANDSGATA 11, 0483 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	61

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8/3-18

Doknr: 608542 Tinglyst: 04.04.2018
STATENS KARTVERK

08.03.2018 12:51

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22/2-18
Signe Gudmundsen

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	223	61		49

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
996416178	Sameiet Nordlandsgata 11	49	
160174[redacted]	Thomas Heum Jacobsen	49	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				49	B	80	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2232 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

* Rettet etter avtale med Thomas Heum Jacobsen 7/2-18. SGUD

4. Supplerende tekst 7)

OBS I Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 49.
Sum nevner endres som et resultat av at seksjon 49 får høyere teller.

Fellesarealet (20kvm) er kjøpt av sameiet for 230.000kr

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i elendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
3/12-17		THOMAS HEUM-JACOBSEN	
X 4/12-17	Tamila Shariffadeh	TAMILA SHARIFFADEH	
X 4/12-17	Ole Eskland	OLE EDVAR ADAMSRØD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
07/12-17	Ole E Eskland	OLE E ADAMSRØD
7/12-17	Tamila Shariffadeh	TAMILA SHARIFFADEH

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

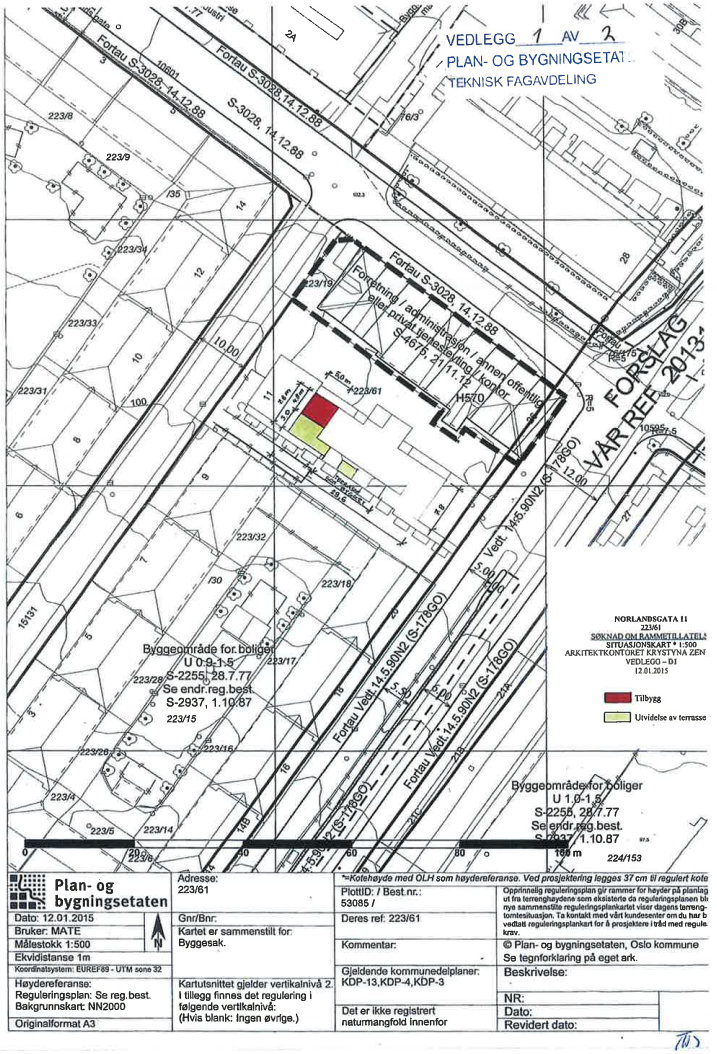
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

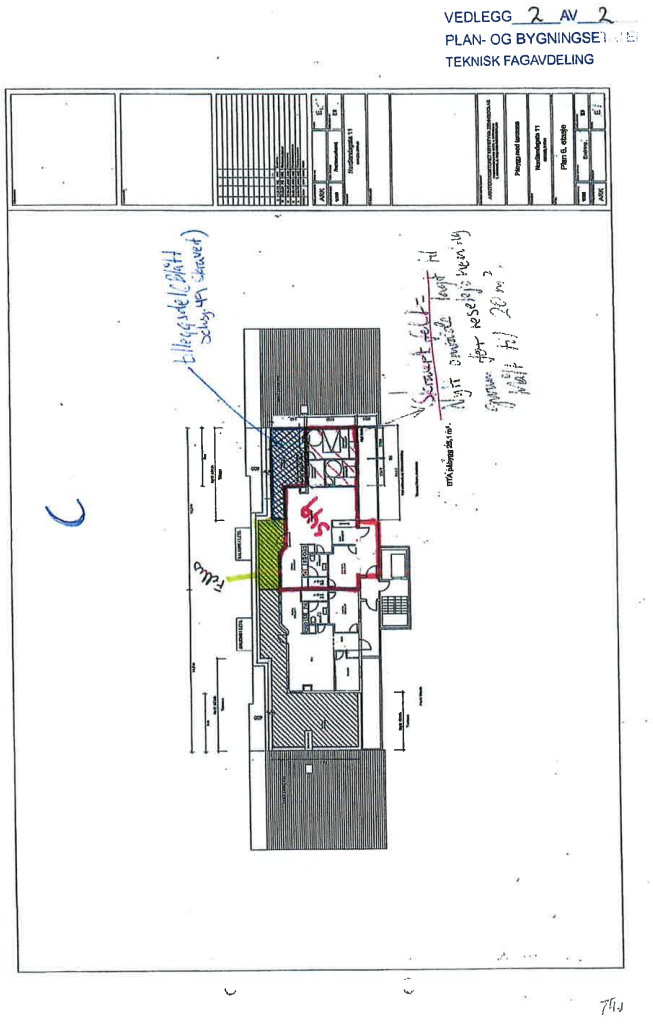
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
223	61		49	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
7.3.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da samlebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
Fortau S-3025, 14.12.88
S-3028, 14.12.88
Fortau S-3028, 14.12.88
Fortau Vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
NORLANDSGATA 11
223/61
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
SITUASJONSKART * 1:500
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZEN
VEDLEGG – D1
12.01.2015
Tilbygg
Utvidelse av terrasse
Plan- og bygningsetaten
Dato: 12.01.2015
Bruker: MATE
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat A3
Adresse: 223/61
Gnr/Bnr:
Kartet er sammenstilt for: Byggesak.
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
Plottid. / Best.nr.: 53085 /
Deres ref: 223/61
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-13,KDP-4,KDP-3
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:


VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0194/25
Vår referanse: 3706403/25997773
Bestilling: C3 2025-03-20 (5) 115

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
359951	200	8.5.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 359951 Tinglyst: 08.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 223/19, 61

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 223 bnr. 19 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Nordlandsgata over gnr. 223 bnr. 61 fram til parkeringsplasser og fram til varelevering vest for bygget.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 223 bnr. 19 skal ha bruksrett til 6 plasser til biloppstilling på gnr. 223 bnr. 61 som markert med P1 – P6 på vedlagte kart , datert 08.03.2012.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 223 bnr. 19 og gnr. 223 bnr. 61 skal ha gjensidig rett til vederlagsfri bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/garasjekjeller.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN:
   Gnr. 223 bnr. 19 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 223 bnr. 61 (grunneier) frem til hovedledninger i Grefsenveien.
   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gårdsnummer 223 og bruksnummer 19, 61.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Ved tinglysning av denne erklæring slettes tidligere tinglyst erklæring, dokument nr. 135439, tinglyst 25.02.2009.

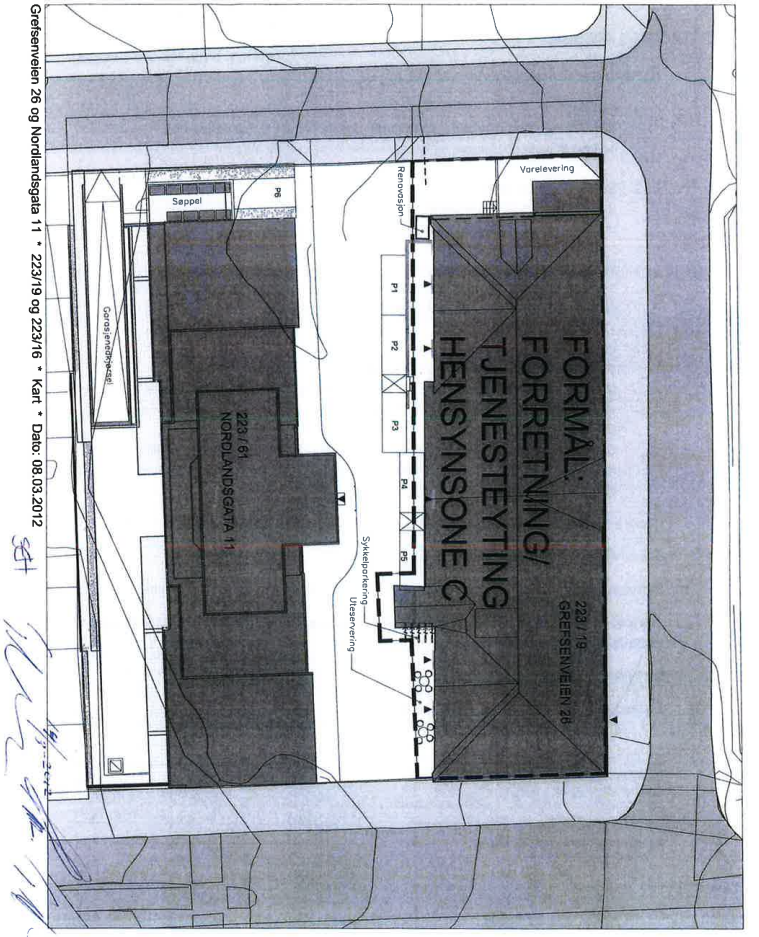
Samtykker til tinglysning:

Vi bekrefter at personen som signerer er over 18 år og har underskrevet
Eller vedkjent seg sin underskrift på denne erklæring og kart.
Vi er myndige og bosatt i Norge. Med blokkbokstaver

For Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten: Raun H. Gladvisnes KAREN H. GLADVISNES

For eiendommen gnr. 223/bnr. 19
Oslo 17/5-2012 For Lillevigen Kristensen & Arista Nilsen AS
CARL PETTER CHRISTENSEN
Wenche Berg-Olsen WENCHE BERG-OLSEN

For eiendommen gnr.223/bnr.61
Oslo 14/5-12
Trond Sanfelt
TROND SANFELT
Gerd A. Karlstad
Einar Brunes
Roy Wiedlassen
Sissel E. Hovde
SISSEL ENGERENSE HOVDA



Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0194/25
Vår referanse: 3706401/25997763
Bestilling: C3 2025-03-20 (5) 116

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
584684	200	6.8.2010	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	61	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 600947496
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Adresse
	DERESE KONSULENT SVERRE GRINDHEIM	Kirkeveien 85, 4580 LYNGDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	61

Dokn: 584684 Tinglyst: 06.08.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	61	0	1	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	2	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	3	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	4	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	5	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	6	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	7	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	8	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	9	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	10	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	11	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	12	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	13	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	14	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	15	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	16	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	17	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	18	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	19	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei

Kirsten Trvik
04.08.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	223	61	0	20	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	21	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	22	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	23	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	24	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	25	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	26	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	27	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	28	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	29	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	30	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	31	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	32	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	33	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	34	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	35	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	36	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	37	38 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	38	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	39	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	40	40 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	41	46 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	42	34 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	43	34 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	44	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	45	57 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	46	34 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	47	82 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	48	60 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	49	60 / 2212	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	223	61	0	50	28 / 2212	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kirsten Trvik
04.08.2010

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
GEODATAAVDELINGEN
RETT KOPI

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr: 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Returneres til

Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten, Org. nr. 971 040 823

PB 364 Sentrum
0102 OSLO

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i elerseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	223	61		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
965815236	Bybo Boligstiftelse	1/1

3. Begjæring

S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	40		13	B	40		25	B	57		37	B	38		49	B	60	
2	B	40		14	B	38		26	B	57		38	B	40		50	N	28	
3	B	40		15	B	57		27	B	38		39	B	40		51			
4	B	38		16	B	57		28	B	40		40	B	40		52			
5	B	57		17	B	38		29	B	40		41	B	46		53			
6	B	57		18	B	40		30	B	40		42	B	34		54			
7	B	38		19	B	40		31	B	40		43	B	34		55			
8	B	40		20	B	40		32	B	40		44	B	57		56			
9	B	40		21	B	40		33	B	40		45	B	57		57			
10	B	40		22	B	40		34	B	38		46	B	34		58			
11	B	40		23	B	40		35	B	57		47	B	82		59			
12	B	40		24	B	38		36	B	57		48	B	60		60			

Eiendommen begjæres oppdelt i elerseksjoner slik det fremgår av forestående fordelingsliste.

Sum tellere: 2212 = nevner: 2212

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift	
27.05.10	Arvid Dahm	Jan Christian Ruud

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 29.07.10

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle eiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 27/5 -2010	Arvid Dahm Jan Christian Ruud	Ihht firmaattest for Bybo Boligstiftelse Orgnr. 965815236

SF0217 Elektronisk utgave — Side 2 av 3

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[6]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
223	61	1	50	OSLO kommune

Sted og dato	Stempel og underskrift
04.08.2010	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

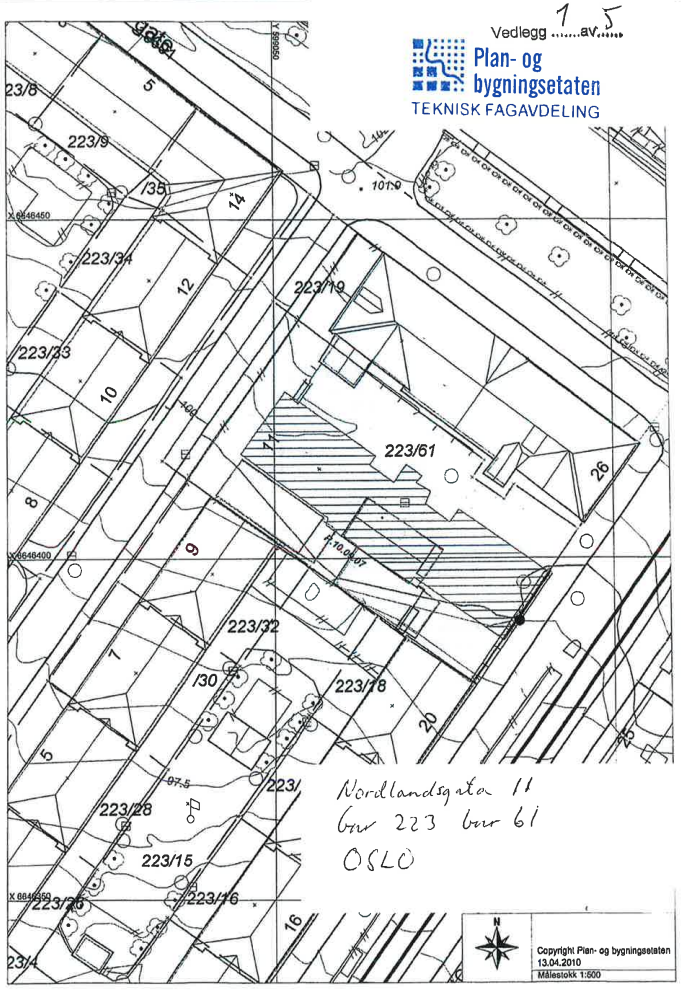
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Dato	Partenes underskrift
27/5-10	Arvid Dahm Jan Christian Ruud

SF0217 Elektronisk utgave — Side 3 av 3

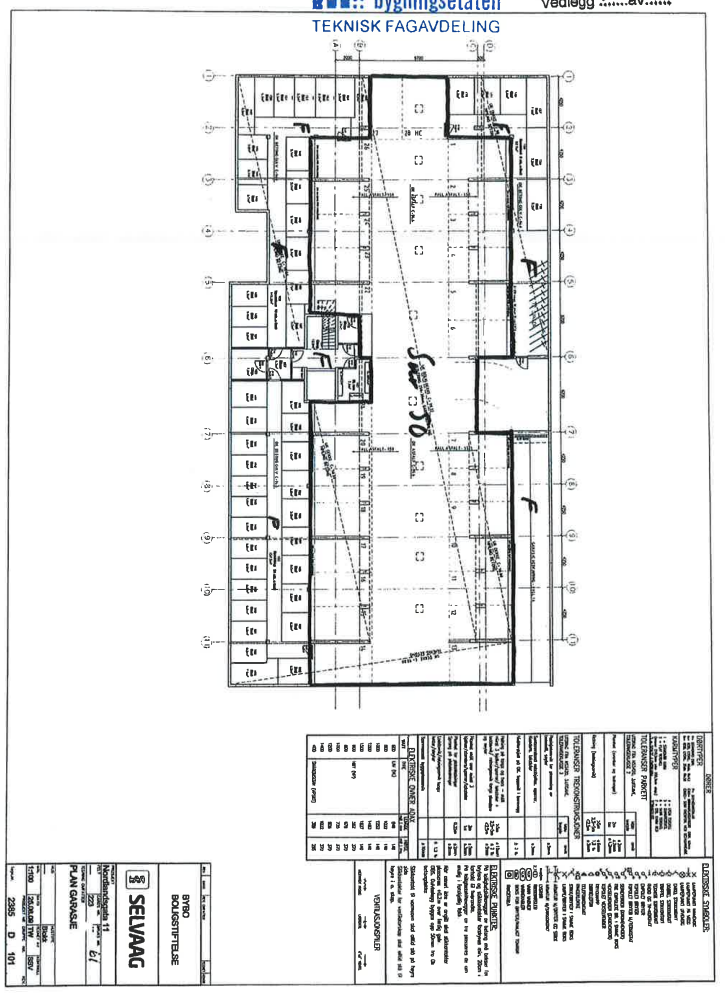
Vedlegg 1 av 5

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING



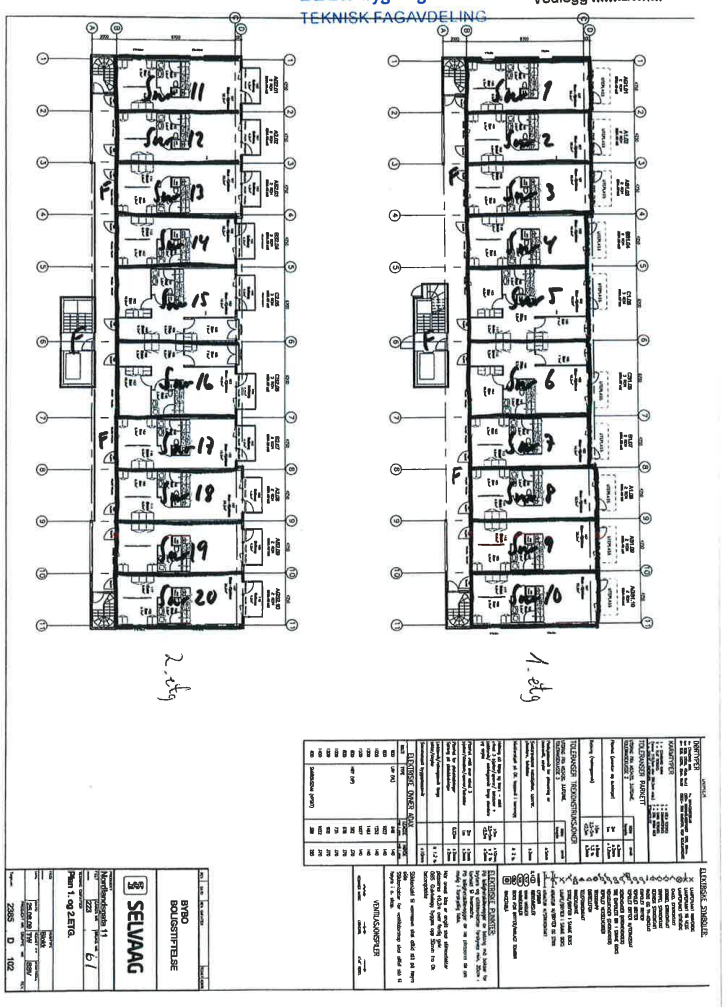
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 2 av 5



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

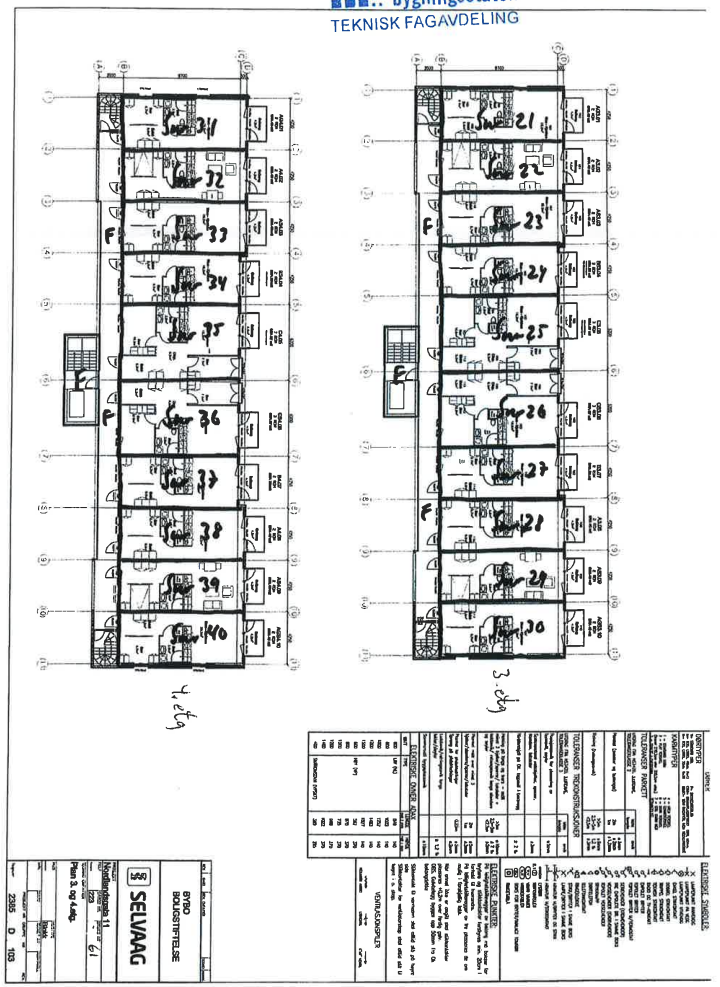
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Vedlegg 3 av 5



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

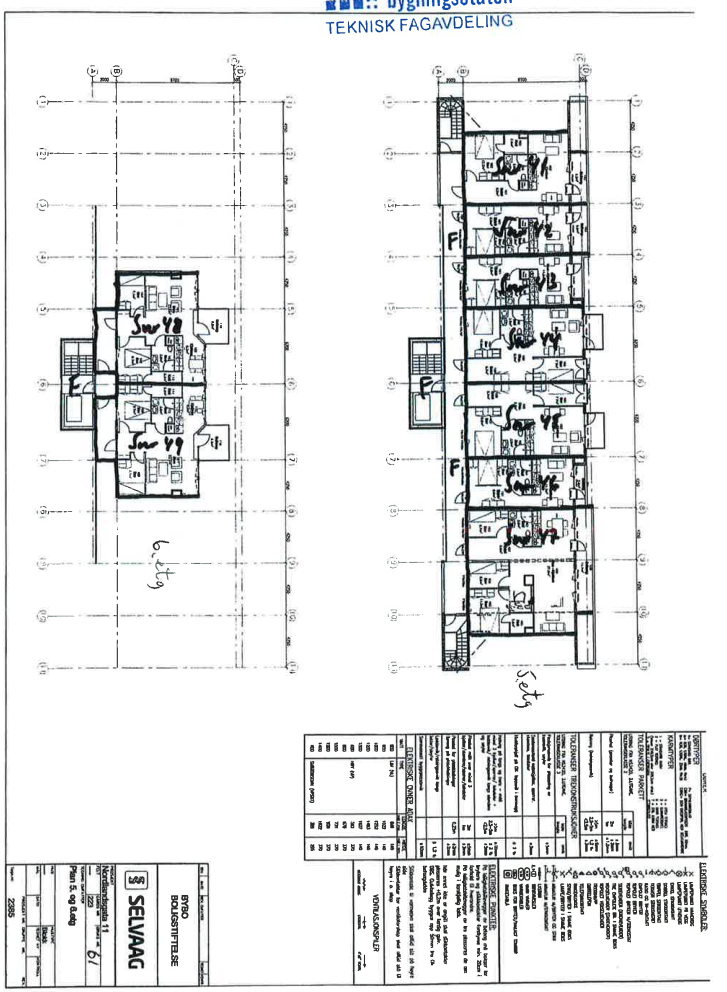
Vedlegg 4 av 5



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/584684/200
Uthentet 2025-03-20 10:34

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Vedlegg 5 av 5



Plan- og bygningsetaten

Oslo

FRODE TRISETH
NORDLANDSGATA 11
0483 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.01.2022
	201912666 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Jetmir Sabani	

Adresse:	NORDLANDSGATA 11	Eiendom:	223/61/0/0
Tiltakshaver:	FRODE TRISETH	Søker:	FRODE TRISETH
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Nordlandsgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 25.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201912666			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan 6. etasje	A602	02.08.2019	5/4

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Jetmir Sabani - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FRODE TRISETH, LILLEVANNSSKOGEN 34, 0788 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Stein Bakke Industrial Design as
Telemarksgata 11 3724
3724 SKIEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.02.2024
STEIN HALVOR BAKKE	202111562 - 13 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse: NORDLANDSGATA 11
Tiltakshaver: KJETIL TORØD
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 223/61/0/0
Søker: Stein Bakke Industrial Design as
Tiltaksart: Påbygging

Ferdigattest - Nordlandsgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg, mottatt 05.02.2024.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202111562			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Snitt A	A04_01	15.06.2021	1/20
Snitt B	A04_02	15.06.2021	1/21
Fasade syd	A03_02	15.06.2021	1/23
Fasade vest og øst	A03_00	15.06.2021	1/25
Situasjonsplan	A22_100	28.09.2021	4/8
Plan	A02	14.06.2021	8/3
Fasade nord	A03_01	14.06.2021	8/5

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
KJETIL TORØD, Nordlandsgata 11, 0483 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STEIN BAKKE INDUSTRIAL DESIGN AS
Rådhusgata 2
3724 SKIEN

Dato: 15.11.2017

Deres ref.: Vår ref.: 201502887-15 Saksbeh.: Espen Hofsvang Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	NORDLANDSGATA 11	Eiendom:	223/61/0/0
Tiltakshaver:	Thomas Heum Jacobsen og Frode Triseth	Adresse:	Nordlandsgata 11, 0483 OSLO
Søker:	STEIN BAKKE INDUSTRIAL DESIGN AS	Adresse:	Rådhusgata 2, 3724 SKIEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Nordlandsgata 11

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for påbygg - utvidelse av leilighet og terrasse, mottatt 02.10.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201502887			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller			1/21
Snitt	E11	27.02.2015	1/24
Fasade øst og vest	E10	27.02.2015	1/26
Plan 6. etasje	E8	11.08.2015	3/3
Fasade nord og syd	E9	11.08.2015	3/4

Tillatelsen er påklaget, men klagen er ikke endelig avgjort. Dersom behandling av klagen fører til at kommunens tillatelse blir opphevet eller omgjort, må vi vurdere tiltaket på nytt.

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 15.11.2017 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
Thomas Heum Jacobsen og Frode Triseth, Nordlandsgata 11, 0483 OSLO, thomas.heum.jacobsen@atea.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Selvaagbygg
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 04.02.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200700234-84 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	GREFSENVEIEN 26	Eiendom:	223/61/0/0
Tiltakshaver:	Neto AS v/ Oslo Vest Apartment AS	Adresse:	Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO
Søker:	AS Selvaagbygg	Adresse:	Postboks 544 Økern, 0512 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - GREFSENVEIEN 26

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 24.04.2012.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200700234			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Riveplan	D-4	06.03.2007	7/8
Foto 1	J-1	25.04.2007	7/12
Foto 2	J-2	25.04.2007	7/13
Foto 3	J-3	25.04.2007	7/14
Foto 4	J-4	25.04.2007	7/15
Foto 5	J-5	25.04.2007	7/16
Foto 6	J-6	25.04.2007	7/17
Situasjonsplan	D1	25.08.2009	24/18
Plan 1.etasje	002	25.08.2009	24/21
Plan 2 - 5. etasje	003	25.08.2009	24/22
Plan 6.etasje og takplan	004	25.08.2009	24/23
Snitt	007	25.08.2009	24/24

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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Fasade syd og nord	005	25.08.2009	24/25
Fasade ost og vest	006	25.08.2009	24/26
Plan garasjekjeller	2385	02.06.2010	52/26
Avkjørselsplan	2385 U 308	01.09.2011	68/4

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.>

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.02.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - Enhetsleder

Kopi til:
Neto AS v/ Oslo Vest Apartment AS, Hegdehaugsveien 31, 0352 OSLO, terje.heggdal@online.no


47100
4250
4250
4250
4250
6300
6300
4250
4250
4250
4250
SNITT AKSE C-D
5.01
5.02
5.03
5.04
5.05
5.06
5.07
BRA 46 m2
BRA 39 m2
BRA 39,4 m2
BRA 57,6 m2
BRA 57,6 m2
BRA 39,4 m2
BRA 61 m2
17610
10510
4120
2120
ALTAN/ GANG
ALTAN/ GANG
SNITT AKSE C-D
PLAN 5.etg.
47100
4250
4250
4250
4250
6300
6300
4250
4250
4250
4250
SNITT AKSE C-D
1.01
1.02
1.03
1.04
1.05
1.06
1.07
1.08
1.09
1.10
BRA 39,8 m2
BRA 39,8 m2
BRA 39,8 m2
BRA 37,8 m2
BRA 57,6 m2
BRA 57,6 m2
BRA 37,8 m2
BRA 39,8 m2
BRA 39,8 m2
BRA 39,8 m2
17610
10510
4120
2120
ALTAN/ GANG
ALTAN/ GANG
SNITT AKSE C-D
PLAN 2.-4.etg.
BYBO
BOLIGSTIFTELSE
as Selvaagbygg
NORDLANDSGT.11
223
19
PLANER 2.-4.og 5. ETG.
1:200 (A3)
22.06.09
TW
SV
2385
A
003
A

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0194/25
Vår referanse: 3706402/25997768
Bestilling: C3 2025-03-20 (5) 117

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
608542	200	4.4.2018	RESEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	61	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 602324248
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996416178	SAMEIET NORDLANDSGATA 11		Postboks 6653 Rodeløkka, Enqvist Eiendomsdrift AS, 0502 OSLO
	JACOBSEN THOMAS HEUM	H0602	NORDLANDSGATA 11, 0483 OSLO

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	223	61

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 8/3-18

Doknr: 608542 Tinglyst: 04.04.2018
STATENS KARTVERK

08.03.2018 12:51

Side 1 av 1

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 22/2-18
Signe Gudmundsen

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ Begjæring om oppdeling i eierseksjoner
☒ Begjæring om reseksjonering

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	223	61		49

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
996416178	Sameiet Nordlandsgata 11	49	
160174[redacted]	Thomas Heum Jacobsen	49	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1				11				21				31			
2				12				22				32			
3				13				23				33			
4				14				24				34			
5				15				25				35			
6				16				26				36			
7				17				27				37			
8				18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				49	B	80	B
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 2232 = NEVNER I SAMEIEBRØKEN

* Rettet etter avtale med Thomas Heum Jacobsen 7/2-18. SGUD

4. Supplerende tekst 7)

OBS I Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Del av fellesareal innlemmes i seksjon 49.
Sum nevner endres som et resultat av at seksjon 49 får høyere teller.

Fellesarealet (20kvm) er kjøpt av sameiet for 230.000kr

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

©Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten . Seksjoneringsbegjæring - side Side 1 av 3

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

d) ☒ bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS § 365.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i elendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
3/12-17		THOMAS HEUM-JACOBSEN	
4/12-17	Tamila Shariffadeh	TAMILA SHARIFFADEH	
4/12-17		OLE EINAR ADAMSROD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12)
eller
☒ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11]	Navn gjentas med blokkbokst.
07/12-17		OLE E ADAMSROD
7/12-17	Tamila Shariffadeh	TAMILA SHARIFFADEH

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt
☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12]
☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor
☐ Tillatelsen følger vedlagt

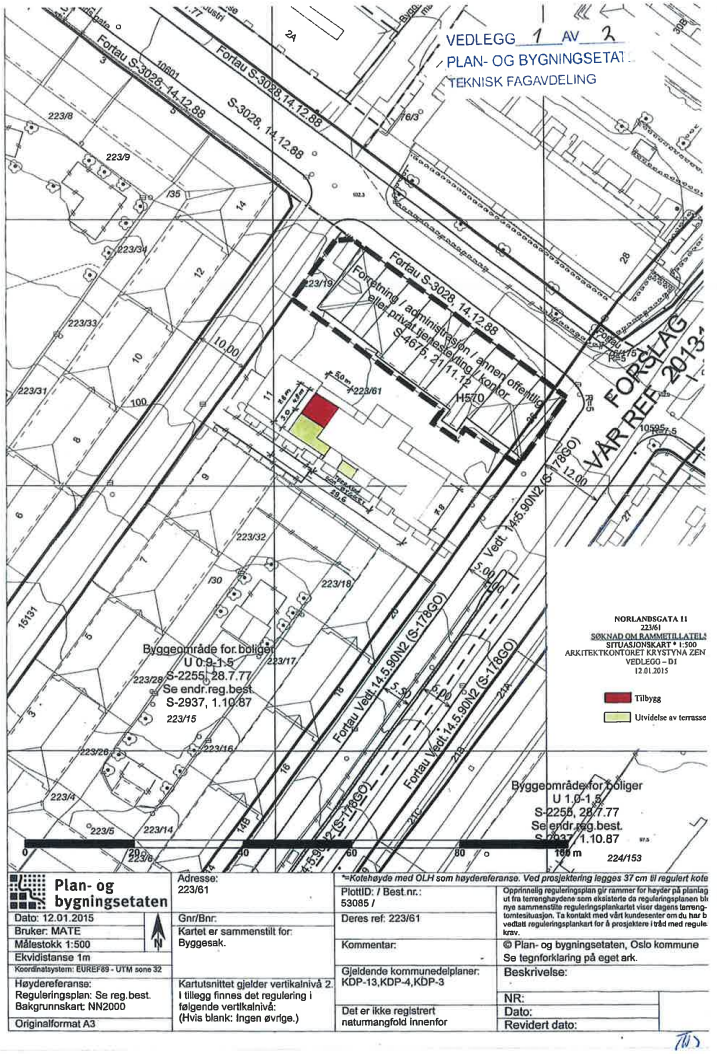
Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

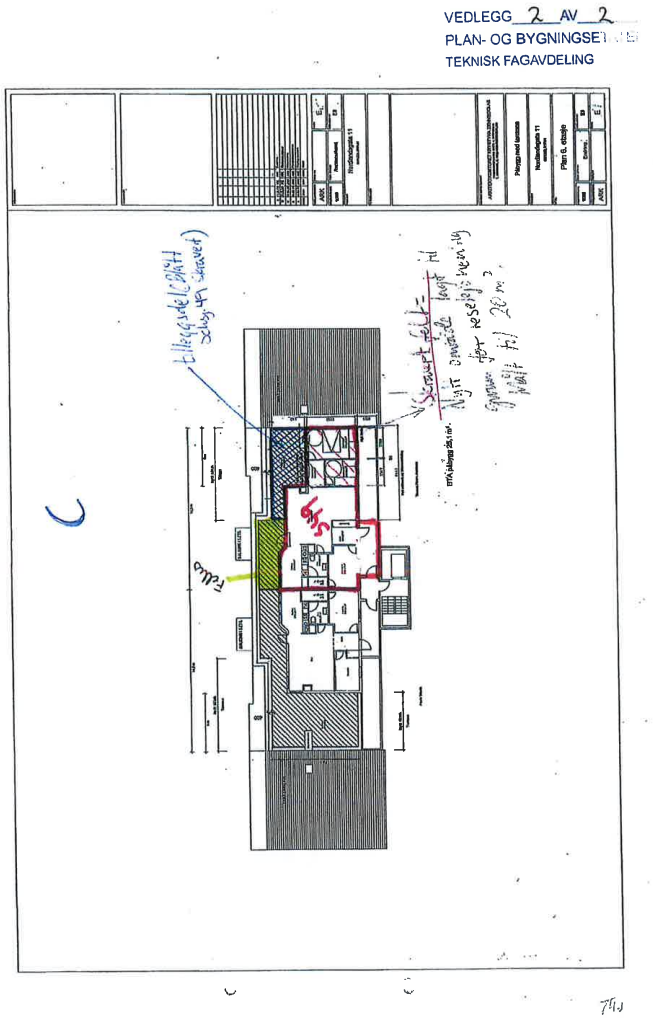
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
223	61		49	i Oslo kommune

Dato	Underskrift	Stempel
7.3.18		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da samelebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor samelemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.


VEDLEGG 1 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING
Fortau S-3025, 14.12.88
S-3028, 14.12.88
Fortau S-3028, 14.12.88
Fortau S-3028, 14.12.88
Fortau Vedt. 14.5.90N2 (S-178GO)
Byggeområde for boliger
U 0.9-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best
S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Se endr.reg.best.
S-2937, 1.10.87
FORSLAG
VÅR REF. 2013
NORLANDSGATA 11
223/61
SØKNAD OM RAMMETILLATELS
SITUASJONSKART * 1:500
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZEN
VEDLEGG – D1
12.01.2015
Tilbygg
Utvidelse av terrasse
Plan- og bygningsetaten
Dato: 12.01.2015
Bruker: MATE
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanse: Reguleringsplan: Se reg.best. Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat A3
Adresse: 223/61
Gnr/Bnr:
Kartet er sammenstilt for: Byggesak.
Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2. I tillegg finnes det regulering i følgende vertikalnivå: (Hvis blank: Ingen øvrige.)
PlottID: / Best.nr.: 53085 /
Deres ref: 223/61
Kommentar:
Gjeldende kommunedelplaner: KDP-13,KDP-4,KDP-3
Det er ikke registrert naturmangfold innenfor
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlag
© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune
Se tegnforklaring på eget ark.
Beskrivelse:
NR:
Dato:
Revidert dato:


VEDLEGG 2 AV 2
PLAN- OG BYGNINGSETAT
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

P33 EIENDOMSMEGLING AS
V/FILIPPA MYHRBERG
PARKVEIEN 33B
0258 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 14-0194/25
Vår referanse: 3706403/25997773
Bestilling: C3 2025-03-20 (5) 115

Dato
20.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
359951	200	8.5.2012	BEST. OM ADKOMSTRETT BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	223	19	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 359951 Tinglyst: 08.05.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 223/19, 61

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 223 bnr. 19 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Nordlandsgata over gnr. 223 bnr. 61 fram til parkeringsplasser og fram til varelevering vest for bygget.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS:
   Gnr. 223 bnr. 19 skal ha bruksrett til 6 plasser til biloppstilling på gnr. 223 bnr. 61 som markert med P1 – P6 på vedlagte kart , datert 08.03.2012.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 223 bnr. 19 og gnr. 223 bnr. 61 skal ha gjensidig rett til vederlagsfri bruk av nødvendig grunn for reparasjon og vedlikehold av bygning/garasjekjeller.

4. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN:
   Gnr. 223 bnr. 19 (ledningseier) gis rett til å ha liggende stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 223 bnr. 61 (grunneier) frem til hovedledninger i Grefsenveien.
   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene:

Gårdsnummer 223 og bruksnummer 19, 61.

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Ved tinglysning av denne erklæring slettes tidligere tinglyst erklæring, dokument nr. 135439, tinglyst 25.02.2009.

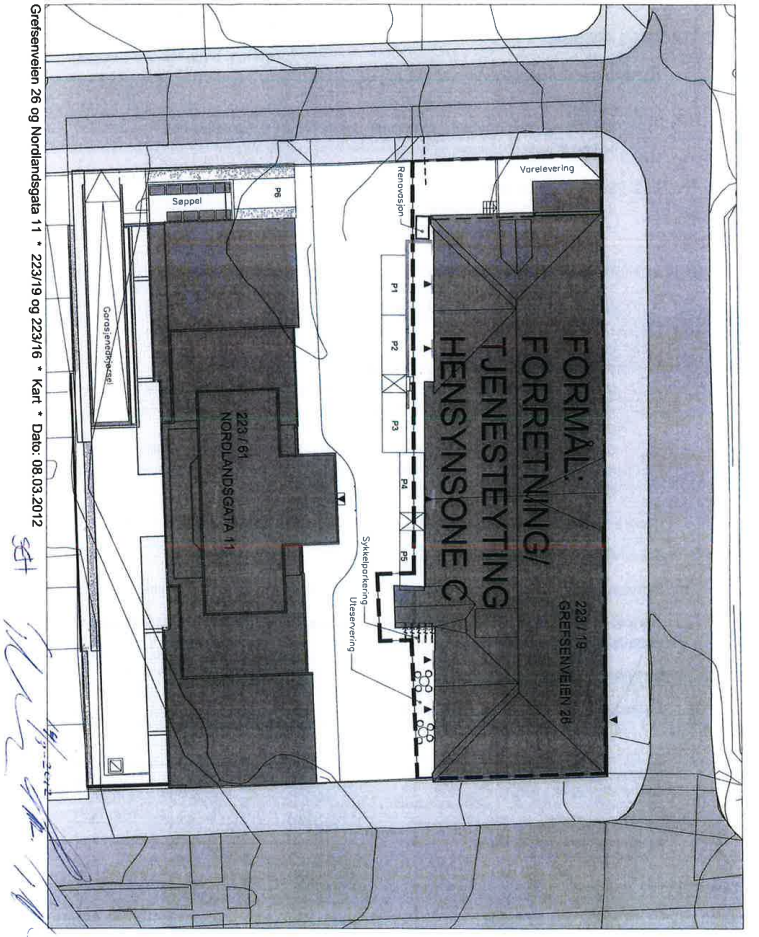
Samtykker til tinglysning:

Vi bekrefter at personen som signerer er over 18 år og har underskrevet
Eller vedkjent seg sin underskrift på denne erklæring og kart.
Vi er myndige og bosatt i Norge. Med blokkbokstaver

For Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten: Raunn H. Gladvisnes KAREN H. GLADVISNES

For eiendommen gnr. 223/bnr. 19
OSLO 17/5-2012 FOR LEILIGHETEN KRISTINELUNDVEIEN 7, ARISTA HOLDING AS
CARL PETTER CHRISTENSEN
Wenche Berg-Olsen WENCHE BERG-OLSE

For eiendommen gnr.223/bnr.61
OSLO 17/5-2012
TROND SANFELT
Gerd A. Karlstad
Einar Brunes
Roy Wiedlassen
Sissel E. Hovde
SISSEL ENGERENSE HOVDA



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/frogner

22 12 90 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0194/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Nordlandsgata 11 0483 OSLO

Betegnelse: Gnr 223, bnr 61, snr 37 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no