NORDVIK

Hans C. Gjefles vei 7

2 soverom | 95 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans C. Gjefles vei 7

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
37	Nabolagsprofil
38	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
66	Andre vedlegg
173	Kontaktinfo
176	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
179	Forbrukerinformasjon om budgivning
180	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og innbydende 3-roms endeleilighet | Balkong på 18 m² og flott utsikt | Parkering m/elbil-lader | Ekeberg skolekrets

Prisantydning	**8 250 000,-**
Omkostninger	**208 440,-**
Totalpris	**8 502 569,-**
Fellesgjeld	**44 129,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 850,-**
BRA-i	**95 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1995**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til en flott og moderne endeleilighet med solrik uteplass/balkong på 18 m². Boligen går over ett plan med en lys og romslig planløsning, samt god intern beliggenhet i sameiet. Fantastisk balkong med nydelig utsikt over Oslo.

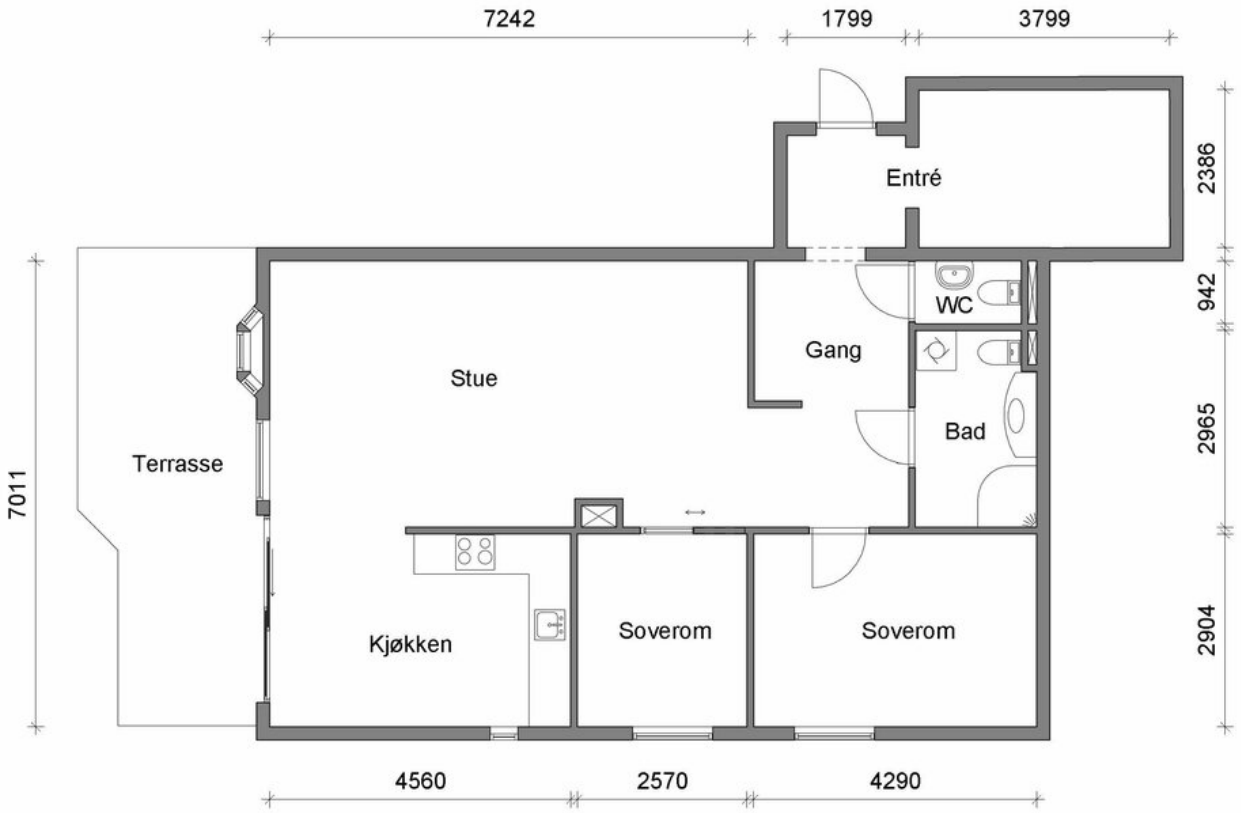
- Moderne planløsning
- Solrik balkong med utsikt
- To soverom, ett bad og toalettrom
- Bod på 5 m²
- Peisovn
- Ingen innsyn/usjenert beliggenhet
- Hovedsoverom med stor garderobe
- God plass til sittegruppe og blomsterpotter/drivhus på balkong
- Egen parkeringsplass med elbil-lader
- Stor entré med skyvedørsgarderobe

Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet med kort vei til bussholdeplass, t-bane, matbutikk og Ekeberg skole. Fantastiske turmuligheter på Ekebergsletta og Brannfjell. Gangavstand til Oslo sentrum.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 95 kvm
Total BRA: 95 kvm

Hans C. Gjefles vei 7
2. etasje



Haugane
Takst
AS



















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
44-0088/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO
Gnr 149, bnr 304, snr 6 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Jørgen Sund
Marianne Madland Hagesæther

Kjøpesum og omkostninger
8 250 000,- (Prisantydning)
44 129,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 294 129,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
207 350,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
208 440,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
221 440,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 502 569,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 515 569,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1995

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 95 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 100 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 95 kvm. Entré, toalettrom, bad, to soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 95 kvm.
TBA: 18 kvm. Balkong.

3. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod.
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. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Leiligheten disponerer en bod målt til ca. 5 kvm. Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Innhold
-ENTRÉ/MELLOMGANG-
Førsteinntrykket er en hyggelig entré med gode oppbevaringsmuligheter i praktisk skyvedørsgarderobe samt at det er plass til kommode ved behov. Boligen har et gjennomgående moderne preg, og er klar til å innredes av ny eier.

-HOVEDSOVEROM -
Behagelig og innbydende hovedsoverom med utsikt mot en hyggelig skogholt, som skaper en lun og avslappende atmosfære. Rommet har god plass til en romslig dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt god oppbevaring i garderobeskap med speil dører. Den behagelige fargen på veggene tilfører rommet en rolig og

innbydende følelse. Her kombineres funksjonalitet og estetikk i et rom som innbyr til hvile og velvære.

-KJØKKEN-
Pent kjøkken med delvis åpen løsning mot stuen. Kjøkkenet er innredet med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri. Videre er det platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

-BADEROM-
Funksjonelt baderom med fliser på gulv og vegger. Det er profilert innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri med avløpsrør i plast. Dusjkabinett med to-greps blandebatteri samt vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er mekanisk avtrekk og tilluft via spalte under dørbladet.

-STUE MED UTGANG TIL BALKONG-
Stue med naturlig soneinndeling mellom sofagruppe og spisegruppe, noe som gir god fleksibilitet i den daglige bruken. Gulvet er lagt med parkett og veggene er malt i en tidsriktig farge som gir rommet karakter. God takhøyde på 2,46 m. bidrar til en luftig romfølelse. Fra stuen er det utgang til en stor balkong på ca. 18 m² hvor man enkelt kan innrede med hagemøbler og grill.

-SOVEROM TO-
Et fleksibelt rom som egner seg ypperlig som gjesterom/kontor, men som også har god plass til en liten dobbeltseng ved behov. Rommet kan enkelt innredes etter egne preferanser.

ØVRIG INFORMASJON
- Oppbevaring: 5 kvm bod i 3. etg
- Oppvarming: Panelovner, Peis, Varmekabel på bad og WC
- Ventilasjon: Naturlig ventilering, foruten mekanisk på baderom
- Dører: Brann- og lydklassifisert entrédør
- Vinduer: Isolerglass (prod.år 1994 og 2015)
- Balkongdør: Isolerglass (prod.år 2015)
- Elektrisk anlegg: Automatsikringer

Standard
Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer fast biloppstillingsplass med tilhørende lader for elbil. Plass nr. 4 ihht vedlegg i vedtekter. Forbruket faktureres av operatør: Joulia. Pris per mnd for operatørtjenesten er kr. 99,-. Tas forbehold om at prisøkninger kan forekomme etter utarbeidelsen av denne salgsoppgaven.

Det er ikke funnet dokumentasjon på at parkeringsplassen disponeres kun av denne leiligheten. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken og bestemme hvordan parkeringsplassene i sameiet skal benyttes.

Etter eierseksjonsloven § 26 kan styret, etter krav fra en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne, pålegge en annen seksjonseier uten behov for tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Dette gjelder kun dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Med samtykke fra styret kan en seksjonseier anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider ved parkeringsplassen som seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. eierseksjonsloven § 25.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om:
2019: Helsparklet alle flater og maling. Ny parkett på soverom
2021: Ny avtrekksvifte for bad
2024/2025: Ny membran og flisheller på balkong (i regi av sameiets styre)

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom er oppgradert av tidligere eier i form av nye fliser og baderomsinnredning, men det foreligger ikke dokumentasjon så vet ikke hvordan det ble utført. Vet ikke om membran er skiftet ut eller om den er fra byggeår.

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?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Vanninntrengning i tak i stue fra parkeringstak/4etg. Utbedret i regi av sameiets styret/forsikring.
Vanninntrengning fra balkong til nabo under i 2024. Utbedret i regi av sameiets styre med ny membran.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS. Ny avtrekksvifte for våtrom i mars 2021. Har ikke samsvarserklæringer fra tidligere eier.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Tilsynsbesøk av Haflslund nett/Infratek 09.03.2016. Ingen feil eller mangler avdekket. Dokument fra tidligere eier.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon utført av TLS Elektro AS. I regi sameiets styre.

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.?
Ja. Var tiltaket søknadspliktig? Nei. Eventuell kommentar: Fra tidligere eier: Innlemming av bod i leiligheten. Foreligger tinglysning og ferdigattest. Kjøkken og ekstra soverom er flyttet/byttet om fra opprinnelig planløsning.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Ja. Beskriv: Service på ventilasjonskanaler i 2021 i regi sameiets styre.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ref informasjon fra sameiets styre: "Vinteren 24/25 gjennomførte vi en radonmåling via Radonmannen. Vi har nå mottatt resultatet etter målingen og kan gledelig informere om at målingene lå langt under tiltaksgrensen i alle leiligheter."

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)
Ja. Beskriv: Fuktinntrengning i bod i 3etg. Styret kjenner til problemet og jobber med å finne løsning.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja. Beskriv: Mindre riss/sprekker ble avdekket i grunnmur i vedlikeholdssrapport bestilt av styret i 2022. Styret overvåket riss /sprekker over flere år uten tegn til endring, og saken ble avsluttet.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Tett rør fra sluk på balkong i 2024. Utbedret. Tett avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utbedret.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Ifm vanninntrengning i tak i stue. Skaderapport fra styret/forsikring.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Balkong- og fasaderehabilitering er vedtatt som vil medføre økning i fellesgjeld/fellekostnader.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig
Haugane Takst AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og i hovedsak tilfredsstillende tilstand sett i forhold til alder. Det er likevel registrert enkelte avvik og forhold som må påregnes fulgt opp. Det mest vesentlige avviket gjelder badet, hvor alder på våtrommet er ukjent, men observerte løsninger tilsier at det sannsynligvis er oppført før år 2000. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker, og membran/tettesjikt er gitt TG3. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

Videre er det registrert manglende tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne på badet, samt manglende lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne på toalettrommet. Innvendige vannledninger består av eldre kobberrør med skjøter, og på bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det må påregnes at utskifting kan bli aktuelt, særlig i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Kjøkkenet fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men har kun kullfilterventilator uten annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Det er også registrert at rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikkerhet. For det elektriske anlegget er det ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider, og ytterligere dokumentasjon eller kontroll av registrert elektroforetak anbefales dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes.

Det foreligger i tillegg avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i deler av stuen, mens det opprinnelige kjøkkenet er omgjort til soverom. Det er ikke kontrollert om alle tekniske krav eller eventuelle krav til søknad er oppfylt.

Utvendig:
Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1994 og 2015. Selger opplyser at

sameiet har i årsmøte 2026 vedtatt å gjennomføre en balkong- og fasaderehabilitering, som også innebærer å bytte alle vinduer i sameiet.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Ytterdører: Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2015

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 18 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
2. etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

2. etasje - Toalettrom - Sanitærutstyr
Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.
Konsekvens/tiltak: Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid. Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
2. etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, og alder på konstruksjonene og tettesjiktet er ukjent. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Undersøkelsene og de observerte løsningene tilsier at badet sannsynligvis er oppført før år 2000. På bakgrunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon er membran/tettesjikt vurdert til TG3.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, men det foreligger dokumentasjon på avtrekksvifte for våtrom. Enkelte arbeider kan være utført før 1999 og da stilles det ikke krav til slik dokumentasjon.
Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er

forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Selger har fremlagt dokumentasjon på avsluttet tilsynssak fra Hafslund datert 09.03.2016. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger i den stand de er. 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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet og vedfyring

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 8900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 850,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, betjening avdrag og renter på felles lån, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 750 068,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 000 273,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Hans C. Gjefles vei 7, orgnr. 997047222

Om sameiet
Sameiet består av 9 seksjoner og OBOS er regnskapsfører.

- Utdrag fra vedtak fra årsmøte 2026 -

Balkong og fasaderehabilitering:
- Utskiftning av alle vinduer på hele blokken
- Etterisolering og nytt panel på balkongfasade
- Ombygging av 4 stk. balkonger

Tilbudene er på henholdsvis kr 2 300 000,- inkl. mva fra Tegan AS (ca. 2 400 000 med arbeid på balkong hvor det allerede er utført bytte av membran) og 3 681 600,- inkl. mva fra Oslo Entreprenør bedrift AS. Vedtak: Sameiet aksepterer tilbudet fra Tegan AS. Styret gis mandat til å lånefinansiere med en øvre ramme på kr 2 050 000,-.

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet:
Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc. Vedtak: Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Oppdatering av sameiets vedtekter og husordensregler:
Forskjellen på vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler og dagens vedtekter er i all hovedsak at de nye inneholder alle viktige bestemmelser fra eierseksjonsloven samt anbefalte "tydeliggjøringer" fra OBOS.
Vedtak: Sak 8: Forslag til nye vedtekter og husordensregler vedtas med følgende endringer: - Nytt punkt 2-1 (6): heller delvis fremleie er ikke tillatt. - Punkt 4-1 (3) flyttes til 5-1 (12) - Punkt 3-1 (5) tredje avsnitt sløyfes. - Nytt punkt: kun privatpersoner har lov til å kjøpe leilighet i sameiet.

Sykkelbod:
Mange av oss har tyngre elsykler og trygg parkering av disse er en utfordring. Styret foreslår derfor å undersøke muligheten for å bygge en sykkelbod der sykkelstativet står på felles takterrasse i dag. Samtidig som det etableres en sykkelbod kan det settes opp en vegg med egen dør og inngang til felles takterrasse, slik at vi på sikt kan kjøpe nye møbler og gjøre den felles takterrassen til et hyggeligere sted å samles. Styret vil sikre seg at det er økonomisk forsvarlig før et tilbud innhentes, presenteres og stemmes over på et ekstraordinært sameiermøte.

Vedtak: Styret gis mandat til å innhente og presentere et tilbud på etablering av sykkelbod.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Det er kun privatpersoner som har adgang til å kjøpe leilighet i sameiet. Denne bestemmelsen ble imidlertid ved en feil utelatt i den siste versjonen av vedtektene.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 44 129,-pr. 11.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98207987883
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,85%
Restsaldo: 218 081,00,-
Innfrielsesdato: 30.10.2041
Type rente: Flyt
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei
Kapitalkostnader: 228,20

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208592777
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,95%
Restsaldo: 80 053,00,-
Innfrielsesdato: 30.06.2030
Type rente: Flyt
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: 12
Kapitalkostnader: 230,54

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr: 98208592769
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,85%
Restsaldo: 99 062,00,-
Innfrielsesdato: 30.06.2055
Type rente: Flyt
Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei
Kapitalkostnader: 80,44

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

Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader.

Sameiet har vedtatt et balkong- og fasaderehabiliteringsprosjekt. Det må derfor forventes at fellesgjeld og felleskostnader vil stige i den forbindelse.

Fellesformue
Kr 11 978,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr 165 567,-. Underskuddet skyldes hovedsakelig utbedring av vanninntrenging i tre leiligheter, samt energikartlegging av bygningsmassen.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr 14 630,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Det praktiseres dugnad en gang i året på våren, valgfritt og ofte en liste som henges opp slik at de som ikke kan delta på selve dagen kan ta ved tilgjengelig tid.

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 39711116

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 593 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
Fra Hans C. Gjefles vei.

Radonmåling
Det ble utført radon måling den 24.03.2025. Høyeste målingen i en av sameiets leiligheter viser at det er registrert 89 becquerel per kubikkmeter. Denne leiligheten har høyeste måling på 49 (stue, leilighet 203). Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et veletablert og meget attraktivt og barnevennlig boligområde i Ekebergskrenten i bydel Nordstrand. Det er også en meget sentral beliggenhet med kort avstand til Sørenga sjøbad og Bjørvika der Operaen, Munchmuseet, nye Deichmanns bibliotek samt Oslos finansdistrikt. I dette området er det en rekke nye restauranter og møteplasser for barn og voksne. Sykkelavstand til Oslos populære badstuer i Oslo-bukta.

Hans C. Gjefles vei 7 sogner til Ekeberg og Brannfjell skolekrets. Kort gangavstand til flere kommunale og private barnehager og en privat skole på Ryenberget skole (1-10 klasse).

Området ligger på et høydedrag med fantastisk utover Oslo. Det er gangavstand til Ekebergsletta og Ekeberg Skulpturpark som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Ballsletta er et yndet turmål med aktiviteter som ridesenter, minigolf og diverse andre muligheter for barna. Brannfjell ved Ekebergsletta er et av de første skogsområdene i hovedstaden som blir bart på vårparten. Det er stier over hele åsen, alt fra brede lysløyper til trange skogsstier og svabergpartier.

Det er mange lokale idrettslag i området, deriblant KFUM og Bækkelaget sportsklubb (BSK) som tilbyr aktiviteter som fotball, håndball, friidrett, orientering, ski mm. Manglerud har svømmehall med oppvarmet barne- og terapibasseng, kun 11 minutters sykkeltur unna boligen.

Flere dagligvarebutikker i nærheten, deriblant Rema1000, Kiwi, Spar og Jacobs på Holtet. Godt og variert servicetilbud finnes på Manglerud, Bryn og Lambertseter senter, som er ca 5-10 minutters kjøreavstand fra boligen.

Offentlig kommunikasjon til Oslo sentrum med buss fra Lyngveien, Ryenbergveien eller Simensbråten. T-banestasjon Ryen. Ved å benytte bil tar det ca. 11 minutter

til Oslo S, 14 minutter til Grünerløkka, 19 minutter til Majorstuen og 35 min til Oslo Lufthavn. Det er gangavstand til barnehager og skoler.

Bebyggelse
Området består hovedsaklig av villa- og blokkbebyggelse.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen, datert 26.01.1996.

Videre foreligger det ferdigattest for innlemming av bod og deler av gang inn i leiligheten, datert 22.04.2013.

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 og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og etablert i deler av stuen. Det opprinnelige kjøkkenet er omgjort og benyttes i dag som soverom. Endringen er ikke søknadspliktig.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig etter S-2864. Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone. Vedtaksdato: 14.05.1986. Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter. Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e). Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. vis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås. Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen. I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/149/304/6:
22.06.1934 - Dokumentnr: 910042 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om senking/lukking av grøft/bekk/kanal/elv
Overført fra gnr 149 bnr 310
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

05.07.1952 - Dokumentnr: 8079 - Bestemmelse om bebyggelse
ANG. UTHUS
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

12.06.1959 - Dokumentnr: 6941 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.1994 - Dokumentnr: 5800 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
vedr. Simensbråtveien
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:149 Bnr:304
Gjelder denne registerenheten med flere

17.01.1995 - Dokumentnr: 2712 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 6
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 81/709

Reseksjonering
Bestemmelse om tilleggsdel
Gjelder denne registerenheten med flere

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 49 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Nordvik Ekstra Large kr. 12 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rådgivning stylist kr. 3 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 153 000,- 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 20. september 2026

Ansvarlig megler
Hanne Eika Klempe, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 95924589

Megler 2
Camilla Pitz Jacobsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90913164

Meglerforetaket
Nordvik Nordstrand
Ekebergveien 233
1162 OSLO
Juridisk navn: Meglerhuset Nordstrand AS
Org. nr.: 833671642

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, bredbånd 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, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Hans C. Gjefles vei 7

Nabolaget Simensbråten - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	9 min 0.7 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	21 min 1.6 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	29 min 1.9 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skol... 825 elever, 30 klasser	6 min 3.1 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	7 min 3.2 km

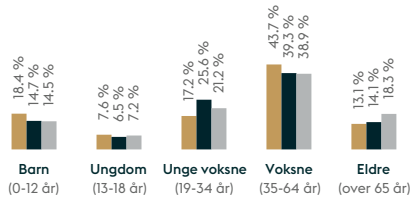
Offentlig transport

Lyngveien Linje NC2, 23	6 min 0.5 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.3 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	24 min 1.5 km
Bryn stasjon Linje L1	6 min 3.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.6 km

Barnehager

Vårveien barnehage (1-5 år) 91 barn	7 min 0.5 km
Brumlebassen barnehage (0-5 år... 51 barn	7 min 0.5 km
Rygin barnehage (1-5 år) 66 barn	10 min 0.7 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Simensbråten	2 526	1 050
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 93/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Ekeberg skole	10 min
Svartdalen balløkke	16 min
SATS Ryen	19 min
Fresh Fitness Manglerud	21 min

«Godt sted å bo. I byen, på landet.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100



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 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus

Hans C. Gjefles vei 7 , 1182 OSLO

OSLO kommune

gnr. 149, bnr. 304, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 15.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22387-1404 **Referansenummer:** UD3265

Foretak: HAUGANE TAKST AS **Takstingeniør:** Jonas Haugane

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Rapportansvarlig

Jonas Haugane

post@hauganetakst.no

970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasaden er forblindet med teglstein
- Flatt tak tekket med membran og påstøpt. Takpapp over trappegang,

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og i hovedsak tilfredsstillende tilstand sett i forhold til alder. Det er likevel registrert enkelte avvik og forhold som må påregnes fulgt opp. Det mest vesentlige avviket gjelder badet, hvor alder på våtrommet er ukjent, men observerte løsninger tilsier at det sannsynligvis er oppført før år 2000. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker, og membran/tettesjikt er gitt TG3. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt.

Videre er det registrert manglende tilfredsstillende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget sisterne på badet, samt manglende lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne på toalettrommet. Innvendige vannledninger består av eldre kobberrør med skjøter, og på bakgrunn av alder vurderes fremtidig funksjon som usikker. Det må påregnes at utskifting kan bli aktuelt, særlig i forbindelse med en fremtidig oppgradering av våtrommet.

Kjøkkenet fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men har kun kullfilterventilator uten annen forsert eller mekanisk avtrekksløsning fra kokesonen. Det er også registrert at rekkverket på balkongen er lavere enn dagens krav, noe som gir redusert fallsikkerhet. For det elektriske anlegget er det ikke fremlagt samsvarserklæring for alle utførte arbeider, og ytterligere dokumentasjon eller kontroll av registrert elektroforetak anbefales dersom dokumentasjonen ikke kan fremskaffes.

Det foreligger i tillegg avvik mellom dagens planløsning og godkjente byggemeldte tegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i deler av stuen, mens det opprinnelige kjøkkenet er omgjort til soverom. Det er ikke kontrollert om alle tekniske krav eller eventuelle krav til søknad er oppfylt.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

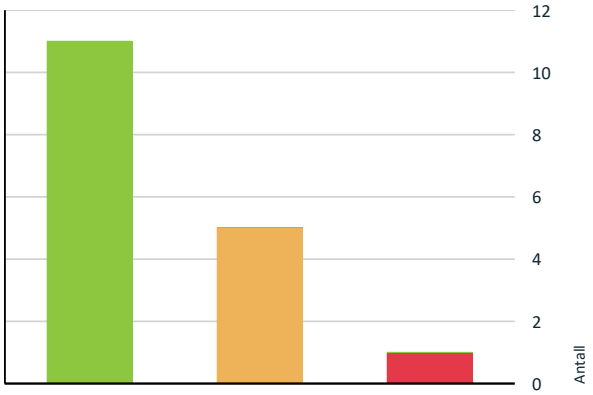
Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og etablert i deler av stuen. Det opprinnelige kjøkkenet er omgjort og benyttes i dag som soverom.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Toalettrom > 2. etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr Gå til side

Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1995

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Selger opplyser om følgende: 2006: - Forrige eier pusset opp kjøkkenet 2019: - Helsparklet vegger og malt overflater 2013: - Tidligere eier innlemmet bod i leiligheten (tinglyst reseksjonering). 2015: - Vinduer mot balkong ble byttet av tidligere eier. 2024/2025: - Ny membran på balkongen i regi av styret

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 1994 og 2015. Selger opplyser at sameiet har i årsmøte 2026 vedtatt å gjennomføre en balkong- og fasaderehabilitering, som også innebærer å bytte alle vinduer i sameiet.

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaring basert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.
Alder: Entrédøren er uten datomerking. Balkongdøren er produsert i 2015

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Type: Balkong.
Adkomst fra: Stue
Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.
Størrelse: ca. 18 m²

Tilstandsrapport

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkett

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Radon

Beskrivelse

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling via styret, og målinger ligger under grenseverdier

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Selger har ikke kjennskap til skadedyr og/eller fuktkrevende insekter. Det presiseres at selv om selger ikke har kjennskap til skadedyr og at disse ikke er funnet ved befaring, utgjør dette ingen garanti for at skadedyr og/eller fuktkrevende insekter ikke kan oppstå på et senere tidspunkt.

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:
Oppvarming:
Panelovner
Peis
Varmekabel på bad og WC

Romhøyde:
Det er målt 2,46 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badets alder er ukjent og uten dokumentasjon. Undersøkelsen er derfor begrenset til det som er synlig.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom
Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.
Himling: Slette, malte overflater

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:

Tilstandsrapport

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Flisene har passert over halvparten av forventet brukstid. Som følge av alder må det påregnes økt behov for vedlikehold, og utskifting eller lokale utbedringer kan bli aktuelt over tid.

NS 3600 angir ikke tilstandsgrad for fliser på våtrom basert på alder eller forventet levetid alene. Når det ikke er registrert øvrige avvik eller skader ved flisene, vurderes forholdet til TG1.

Selv om det ikke ble registrert synlige avvik ved fliser og fuger på befaringsdagen, gir dette ingen garanti for fremtidig tilstand eller funksjon. Som følge av alder, bruk og normale bevegelser i konstruksjonen kan det over tid oppstå blant annet riss/sprekker i fliser og fuger, bom eller løse fliser og andre forhold som medfører behov for vedlikehold eller utbedring.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. Dette er likevell ikke en garanti for at bom ikke kan oppstå senere.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluktype: Plastsluk.
Membran: Synlig membran under klemringen
Alder: Ukjent. Boligen er bygget i 1995 og det er ukjent om badet er pusset opp etter dette.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering. Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1. For påstrykningsmembran/smøremembran uten dokumentasjon anses fremtidig funksjon som usikker når alderskriteriene er overskredet.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har eldre løsninger for gulv og vegger, og alder på konstruksjonene og tettesjiktet er ukjent. Tettesjiktets gjenværende levetid og fremtidige funksjon vurderes derfor som usikker. Undersøkelsene og de observerte løsningene tilsier at badet sannsynligvis er oppført før år 2000. På bakgrunn av antatt alder og usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon er membran/tettesjikt vurdert til TG3.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:
Dusjkabinett med togreps blandebatteri
Profilert innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast
Vegghengt toalett
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var null. Bunnsvillen er av stål og kan derfor ikke måles med piggelektrode. Hullet er undersøkt visuelt, uten tegn til lukt eller fukt.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2006
Produsent innredning: Ukjent
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Kjøkkenet har noe bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG1.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter. Selger opplyser at det er mulighet for å omgjøre slik at ventilatoren fører til friluft.
Tilluft: Via ventil i vinduene

Tilstandsrapport

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TOALETTROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med flislagt gulv og vegger. Himling med slette, malte overflater

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett og servant med etgreps blandebatteri

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjedeteksjon øker risikoen for skjulte vannlekkasjer som kan føre til fukt- og konstruksjonsskader over tid.
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk
Tilluft: Via spalte under dørbladet

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av kobber
Alder: Ukjent, byggeår 1995 er lagt til grunn for aldersvurderingen
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, men det foreligger dokumentasjon på avtrekksvifte for våtrom. Enkelte arbeider kan være utført før 1999 og da stilles det ikke krav til slik dokumentasjon. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Selger har fremlagt dokumentasjon på avlsuttet tilsynsak fra Hafslund datert 09.03.2016. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for alle elektriske arbeider, men det foreligger dokumentasjon på avtrekksvifte for våtrom. Enkelte arbeider kan være utført før 1999 og da stilles det ikke krav til slik dokumentasjon. Samsvarserklæring skal dokumentere at arbeidene er utført i samsvar med gjeldende regelverk og skal overleveres eier etter ferdigstillelse.

Når samsvarserklæring ikke foreligger, kan det ikke dokumenteres at de aktuelle arbeidene er forskriftsmessig utført. Det anbefales at eventuell dokumentasjon innhentes fra utførende elektroforetak. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør det vurderes nærmere kontroll av det elektriske anlegget av registrert elektroforetak.

Selger har fremlagt dokumentasjon på avlsuttet tilsynsak fra Hafslund datert 09.03.2016. Det ble ikke avdekket vesentlige avvik.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

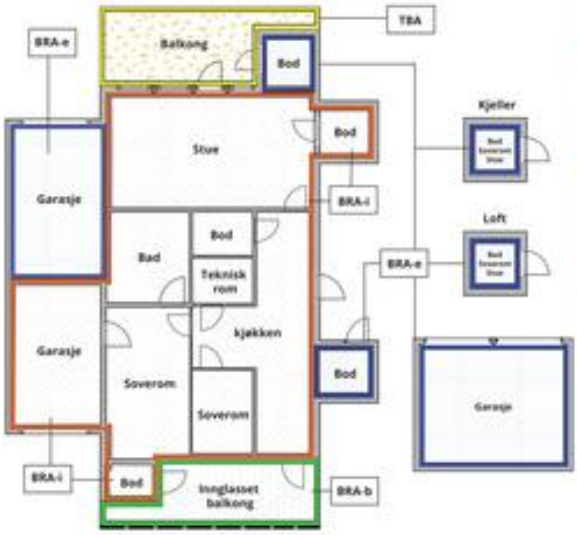
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	95			95	18
3. etasje		5		5	
SUM	**95**	**5**			**18**
SUM BRA	**100**				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten disponerer en bod målt til ca 5 kvm.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Boligens areal er bekreftet med 3D skanning. Skanningen er utført med Leica BLK360 G2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger avvik fra byggemeldte tegninger.

Kjøkkenet er flyttet fra sin opprinnelige plassering og etablert i deler av stuen. Det opprinnelige kjøkkenet er omgjort og benyttes i dag som soverom.

Planløsningen avviker dermed fra godkjente tegninger. Innvendige omdisponeringer og fjerning av ikke-bærende lettvegger er i utgangspunktet ikke søknadspliktige tiltak, forutsatt at tiltaket ikke berører bærende konstruksjoner, brannskiller, lydkrav eller tekniske installasjoner, og at krav til rom for varig opphold (lysforhold, rømningsvei, ventilasjon mv.) er oppfylt, samt at det ikke er foretatt ulovlige bruksendringer

Det er ikke kontrollert om de tekniske kravene er fullt ut oppfylt eller om eventuelle bruksendringer er byggemeldt, og forholdet bør eventuelt avklares med kommunen dersom dokumentasjon ønskes

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Jørgen Sund	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	149	304		6	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans C. Gjefles vei 7

Hjemmelshaver
Sund Jørgen, Hagesæther Marianne Madland

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	08.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Plantegning	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere

Forutsetninger

bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgen Sund	9578-5999-4-1272367	2026-09-14 00:18:42
Marianne Madland Hagesæther	9578-5997-4-800804	2026-09-14 00:05:09

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
13. sep. 2026

Oppdragsnummer
44-0088/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nordstrand

Selgere
Jørgen Sund, Marianne Madland Hagesæther

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

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: 39711116
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?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad/våtrom er oppgradert av tidligere eier i form av nye fliser og baderomsinnredning, men det foreligger ikke dokumentasjon så vet ikke hvordan det ble utført. Vet ikke om membran er skiftet ut eller om den er fra byggeår.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se svar i punkt 1.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Se svar i punkt 1.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vanninntrengning i tak i stue fra parkeringstak/4etg. Utbedret i regi av sameiets styre /forsikring. Vanninntrengning fra balkong til nabo under i 2024. Utbedret i regi av sameiets styre med ny membran.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Smart Elektro AS. Ny avtrekksvifte for våtrom i mars 2021. Har ikke samsvarserklæringer fra tidligere eier.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Tilsynsbesøk av Haflslund nett/Infratek 09.03.2016. Ingen feil eller mangler avdekket. Dokument fra tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installasjon utført av TLS Elektro AS. I regi sameiets styre.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Fra tidligere eier: Innlemming av bod i leiligheten. Foreligger tinglysning og ferdigattest. Kjøkken og ekstra soverom er flyttet/byttet om fra opprinnelig planløsning.

---

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?

Ja

Beskriv: Service på ventilasjonskanaler i 2021 i regi sameiets styre.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ref informasjon fra sameiets styre: "Vinteren 24/25 gjennomførte vi en radonmåling via Radonmannen. Vi har nå mottatt resultatet etter målingen og kan gledelig informere om at målingene lå langt under tiltaksgrensen i alle leiligheter."

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)

Ja

Beskriv: Fuktinntrengning i bod i 3etg. Styret kjenner til problemet og jobber med å finne løsning.

---

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?

Ja

Beskriv: Mindre riss/sprekker ble avdekket i grunnmur i vedlikeholdssrapport bestilt av styret i 2022. Styret overvåket riss /sprekker over flere år uten tegn til endring, og saken ble avsluttet.

---

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

Ja

Beskriv: Tett rør fra sluk på balkong i 2024. Utbedret. Tett avløpsrør fra kjøkken i 2021. Utbedret.

---

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: Ifm vanninntrengning i tak i stue. Skaderapport fra styret/forsikring.

---

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? Tidligere salgsoppgave

---

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?

Ja

Beskriv: Balkong- og fasaderehabilitering er vedtatt som vil medføre økning i fellesgjeld/fellekostnader.

---

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: 44-0088/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Marianne Madland Hagesæther	**2026-09-14**	**Jørgen Sund**	**2026-09-14**

Identifikasjon

Marianne Madland Hagesæther

Identifikasjon

Jørgen Sund

Signicat

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

enova

Energiattest



Adresse **Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349295**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81169330**
Gårdsnummer **149**	Bruksnummer **304**
Seksjonsnummer **6**	Bruksenhetsnummer **U0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1995**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **95,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **95,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **152,87**

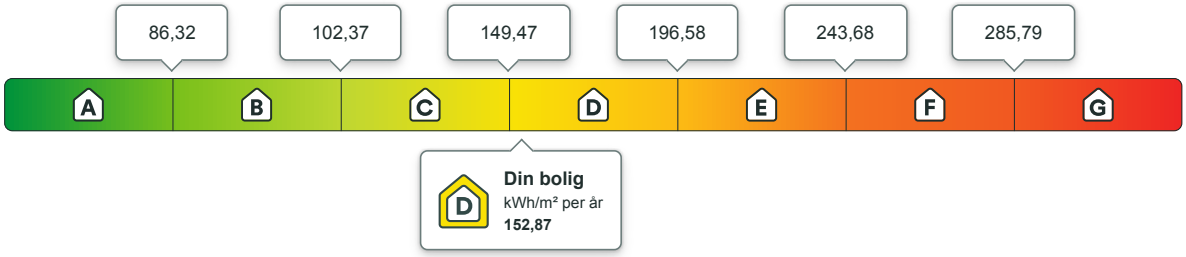
Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
15 176,21	**152,87**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: 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 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: 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 elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4591
SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. juni kl. 19:00 og lukker 11. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4591

Det holdes også et frivillig møte 8. juni kl. 19:00 , Felles takterasse.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fastsettelse av honorarer
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Balkong og fasaderehabilitering
7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet
8. Oppdatering av Sameiets vedtekter og husordensregler
9. Sykkelbod
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Benjamin Seidi Opsal er valgt.

Sak 3

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 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Styrets innstilling

Med tanke på Sameiets pressede økonomi i forbindelse med utbedring av skadesaker og større rehabilitering, anser vi det som en større kostnad for sameiet enn lønn for styret å utbetale styrehonorar til styrets medlemmer i år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Balkong og fasaderehabilitering

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har nå mottatt to tilbud på samme arbeidsbeskrivelse fra Tegan AS og Oslo entreprenør bedrift AS.:

- Utskiftning av alle vinduer på hele blokken. Inngangsdør er tatt med som en opsjon da Oslo kommune har innvilget 20% støtte på innkjøpspris på vinduer og inngangsdør.

- Etterisolering og nytt panel på balkongfasade. Veggen bygges ut ca. 5 cm som gir mer og bedre isolasjon.

- Ombygging av 4 stk. balkonger. De 4 øvre ytterliggende balkongene pigges helt ned før det leges ny membran og trykkfast fallisolasjon. I fallisolasjonen slisses det ut en renne mot ytterveggen hvor det kjerneborres gjennom og vann på balkongene renner ut og ned.

Tilbudene er på henholdsvis kr 2 300 000,- inkl. mva fra Tegan AS (ca. 2 400 000 med arbeid på balkong hvor det allerede er utført bytte av membran) og 3 681 600,- inkl. mva fra Oslo Entreprenør bedrift AS.

Finansiering

Prosjektet finansieres hovedsakelig ved lånopptak i sameiet. Per skrivende stund har vi fått innvilget et lånopptak i OBOS-banken på kr 1 800 000,- med mulighet til å låne ytterligere kr 250 000. I tillegg til dette håper styret å få utbetalt mest mulig i kontantoppgjør fra Tryg i pågående skadesak (størrelsesorden ca. 300 000 - 350 000,-.).

Felleskostnader/ kapitalkostnader: Ender vi opp med å låne kr 2 050 000 vil det bety ca 1 650 kr mnd pr seksjon.

Vi vil samtidig vurdere en administrasjonsavtale på lånet (egen sak). Dette fungerer på samme måte som en IN-ordning i et borettslag; den enkelte får muligheten til å innfri sin del av fellesgjelden og på den måten redusere sine felleskostnader månedlig tilsvarende seksjonens del av lånets kapitalkostnader.

Veien videre:

Det viktigste i denne omgang er å få et vedtak slik at vi får valgt en entreprenør og startet prosessen.

Tilbudene slik de foreligger i dag tar utgangspunkt i at alle vinduer byttes ut til tilsvarende dagens størrelser og antall. På møtet ønsker vi å diskutere hvilke typer vinduer vi ønsker, antall og eventuell plassering. Når entreprenør er valgt vil det bli gjennomført en runde i alle seksjoner, tatt grundigere mål og avklares hva som er mulig.

Styrets innstilling

Det viktigste for oss i styret er at vi får gjennomført tiltak som reduserer risikoen for flere uforutsette kostbare skadesaker. Dernest er det viktig for oss å vise til disse risikoreduserende tiltakene slik at vi får redusert forsikringspremien og sameiets årlige driftskostnader.

Styret ser det som fordelaktig at prosjektet gjennomføres i sin helhet da punktene i arbeidsbeskrivelsen "henger sammen". Membranen på balkongene skal helst legges opp og under vegg/ kledning og vinduer.

Videre er vi opptatt av at et prosjekt av denne størrelsen gjennomføres av en seriøs og god entreprenør. Når alt av arbeid tilknyttet blokkens fasade og fellesarealer gjøres via sameiet, gir det oss forutsigbarhet og kontroll på arbeid som faller under sameiets vedlikeholdsplikt.

Styret ser det som fordelaktig at prosjektet gjennomføres i sin helhet da membranen på balkongene helst skal legges opp og under vegg/ kledning og vinduer.

Tegan AS er vi blitt anbefalt av prosjektledere i OBOS prosjekt og vår oppfatning er at dette er en godt alternativ og et godt tilbud for sameiet.

Forslag til vedtak

Sameiet aksepterer tilbudet fra Tegan AS. Styret gis mandat til å lånefinansiere med en øvre ramme på kr 2 050 000,-. Inngangsdør byttes ut samtidig.

Vedlegg

2. Tilbudsbrev - H.C Gjefles vei 7,oslo entreprenør AS.pdf

3. Tilbudsbrev - Sameiet C. Gjegles vei 7 revidert.pdf

Sak 7

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Styrets innstilling

Sameier får ofte høyere rente og dårligere lånebetingelser enn borettslag fordi de mangler et felles panteobjekt. Av denne grunn mener vi at en administrasjonsavtale er et godt alternativ for oss. Fellesgjeld kan innfris dersom man har midler tilgjengelig, eller man kan velge å innfri og flytte lånet privat med bedre lånevilkår.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

Sak 8

Oppdatering av Sameiets vedtekter og husordensregler

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forskjellen på vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler og dagens vedtekter er i all hovedsak at de nye inneholder alle viktige bestemmelser fra eierseksjonsloven samt anbefalte "tydeliggjøringer" fra OBOS.

Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter og husordensregler vedtas.

Vedlegg

4. husordensregler hcgvei 7.pdf

5. Vedtekter for Sameiet Hans C. Gjefles vei 7.pdf

Sak 9

Sykkelbod

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mange av oss har tyngre elsykler og trygg parkering av disse er en utfordring. Styret foreslår derfor å undersøke muligheten for å bygge en sykkelbod der sykkelstativet står på felles takterrasse i dag. Samtidig som det etableres en sykkelbod kan det settes opp en vegg med egen dør og inngang til felles takterrasse, slik at vi på sikt kan kjøpe nye møbler og gjøre den felles takterrassen til et hyggeligere sted å samles.

Styret vil sikre seg at det er økonomisk forsvarlig før et tilbud innhentes, presenteres og stemmes over på et ekstraordinært sameiermøte.

Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å innhente og presentere et tilbud på etablering av sykkelbod.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Patrick Dam

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frederik Schenk
- Ola Nicolai Thelin

Styrets årsrapport

Styrets beretning 2025/2026

Det har i perioden blitt avholdt 5 møter, herunder budsjett- og regnskapsmøte. I tillegg til dette har styret hatt løpende kontakt pr. telefon, e-post og SMS.

I perioden har styrets arbeid i hovedsak konsentrert seg om følgene saker:

- Økonomi

- Videre planlegging av fasaderehabilitering samt søke om støtte fra Oslo Kommune og Enovas tilskuddsordninger.

- Vannskader/vanninntrengninger

- Oppdatering av sameiets vedtekter og etablering av husordensregler

Økonomi

I 2025 viser resultatregnskapet et negativt årsresultat på -165 567,-. I all hovedsak skyldes dette utbedring av vanninntrengninger i leilighetene 103, 203 og 303 samt energikartlegging av bygningsmassen. Sistnevnte er et krav ifb. søknad om støtteordninger og halvparten av kostnaden refunderes av Enova.

Vi har fulgt med på sameiets utgifter i perioden og gjort de grep vi kan for å redusere kostnadene der det er mulig. I 2024 reforhandlet vi sameiets forsikringsavtale og reduserte forsikringspremien til kr 34 500,-. I 2025 betalte vi kr 38 250,-, og etter flere forsikringssaker det siste året økte Tryg forsikringspremien til kr 88 800,-. Vi reforhandlet derfor avtalen på nytt via OBOS Forsikring og byttet over til Gjensidige forsikring og sparte ca. 20-25 000 kr på dette. Så snart fasade og balkongrehabiliteringen er gjennomført kan vi vise til risikoreduserende tiltak og forhåpentligvis redusere forsikringspremien betraktelig.

Felleskostnader

I et normalt driftsår, uten større uforutsette kostnader, vil vi si at nivået på felleskostnadene er «ok». I henhold til budsjett 2026 vil vi oppnå et estimert positivt resultat på kr 14 630,- i inneværende år.

Vi vil vurdere nivået på felleskostnadene på nytt i oktober/ november, når vi vet mer om generell prisvekst, kommunale avgifter mm. for 2027.

Skadesaker/ vanninntrengninger og balkong- og fasaderehabilitering

Som de fleste har fått med seg har vi de siste årene slitt mye med flere vanninntrengninger og følgeskader i flere leiligheter.

Skade 1: leilighet 103 og 303

Prosessen var lang og krevende med skadesaken i leilighet 103 og 203 i 2024- 2025. Etter en lang periode med egeninnsats klarte vi å konkludere med at årsaken var skader i membranen på balkongen i leilighet 203. Skadeårsaken ble ikke dekket av forsikringen og sameiet måtte stå for kostnaden av utbedring. Estimert kostnad for å utbedre skaden var ca. 350 000,-. Etter en god innsats fra Jørgen og Patrick reduserte vi utbedringskostnadene til ca. kr 150 000,- totalt.

Skade 2: leilighet 303 og 203

Som i overnevnte skadesak var årsaken ytre skader og ble ikke dekket av forsikringen. Vann trengte seg inn gjennom festepunkt på rekkverket på taket over leilighet 303 og via et svakt punkt på membranen på taket. Herfra rant det inn i veggen via leilighet 303 og inn i «takboksen» i leilighet 203. Skaden ble utbedret, og nytt

rekkverk installert og også her må vi takke våre egne for god innsats for å avdekke årsaken. Hadde vi ikke hatt kunnskap, tid og tålmodighet internt, hadde Sameiets kostnader vært langt høyere.

Skade 3: Bodområdet (pågående)

Vann trenger inn gjennom betongen og inn i bodområdet. Skaden har vært kjent i flere år og viser seg som verst ifm. snøsmeltingen på våren. Det har tidligere blitt gjennomført flere tiltak for å avdekke årsaken, men det er ikke klart enda. Styret arbeider nå med to teorier; at vannet trenger inn i grunnen langs bygningskroppen på taket/ parkeringsdekket og at det kan komme fra taket på heissjakten hvor vi nylig avdekte vann under membranen. Sistnevnte kan vi utbedre for en lav kostnad og vil bli utført snarlig.

Skade 3: leilighet 101 (pågående)

I starten av februar 2026 begynte det å dryppe og renne vann gjennom spottene på kjøkkenet i leilighet 101(rett under balkongen til leilighet 201). Skadereduserende tiltak ble utført samme kveld. Takboksen over kjøkkenet ble åpnet og drensrør fra overliggende balkonger ble spylt. Noe «løsnet» og vannet gikk fra å renne inn i leiligheten til å dryppe ved store mengder nedbør.

Siden dette har ballen gått mye frem og tilbake med Tryg forsikring. Styret var tidlig ute med å søke etter årsaken og kunne konstatere at det ikke var skader på membranen på balkongen til leilighet 201. Vi mente derfor at det måtte være en skade på drensrøret som går fra balkongen til leilighet 301 via veggen i leilighet 201, videre via balkongelementet til leilighet 201 og ned i veggen til leilighet 101. Tryg sendte en rørlegger for å se på dette, men rørleggeren kunne ikke konkludere med at dette var årsaken og bevisbyrden gikk over til styret. Vi engasjerte derfor OBOS Prosjekt som skrev en rapport som tilsa at årsaken var en lengre sprekk i røret som ligger støpt inn i betongelemetet over leilighet 101. Trygg har etter dette bekreftet at de skal dekke punktreparasjon av røret.

Per skrivende stund venter vi på svar fra Tryg på innsendt estimat for utbedring av skadeårsaken, ca. 350 000,- ink mva. Styret ønsker et kontantoppgjør og benytte midlene til å bygge om fra innvendige drensrør til utvendig drenering på balkongene. Mer om dette under.

Balkong- og fasaderehabilitering.

Vindusutskiftning, etterisolering og nytt panel på balkongfasaden er noe styret nå har jobbet med de siste årene, men omfanget og planen har blitt endret underveis. Årsaken til dette er hovedsakelig de overnevnte skadesakene samt endringer i Enovas kriterier for støtte.

Utbedring av overnevnte skadesaker har vært tidkrevende og kostbart for sameiet, selv med stor grad av egeninnsats fra sameiets beboere. Vi sendte inn en søknad om støtte til Enova våren 2025, men svaret fikk vi først i desember pga. Enovas oppdateringer av vilkår. Resultat ble dessverre at vi ikke lengre kunne få støtte fra både Enova og Oslo kommune, og at støtten ikke ville bli større enn det vi allerede har fått innvilget fra Oslo kommune.

Videre har vi nå hatt to store vannskader knyttet til balkonger med tilhørende drenering og fasade. I tillegg til dette begynner membranen på balkongene å nærme seg forventet levealder på 40 år som forsikringsselskapene opererer med. Rehabiliteres ikke balkongene innen den tid vil Sameiet ikke bare måtte stå for utbedringskostnader fra ytre skader, men også innvendige følgeskader vil måtte dekkes av sameiet.

Skadesakene og rapporten vi fikk fra OBOS Prosjekt viser hvor sårbar dreneringsløsningen på balkongene er i dag, og hvor viktig det er å fokusere på tiltak som reduserer risikoen for fremtidige kostbare skadesaker. Det positive er at leilighetene i midten, 302, 202 og 102 ligger rett over hverandre og ikke utgjør en risiko for innvendige følgeskader. Dreneringen utgjør heller ikke samme risiko i disse leilighetene da det er et fall på drensrøret i veggen hele veien ned til grunnen.

Styret har med dette fokusert på utskiftning av vinduer, etterisolering av panelfasade og rehabilitering av 4 balkonger (301, 201, 303 og 203).

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter har ikke blitt betydelig oppdatert siden de ble vedtatt i sin tid. Vi har derfor benyttet OBOS sine standardvedtekter og husordensregler og tilpasset bestemmelsene inn i disse.

SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7
ORG.NR. 997047222, KLIENTNR. 4591

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	523 800	520 200	524 000	524 000
Ladeinntekter elbil		8 619	33 427	35 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**532 419**	**553 627**	**559 000**	**524 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 230	-4 230	-4 230	-4 230
Styrehonorar	4	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-29 960	-28 808	-30 300	-31 200
Konsulenthonorar		-101 500	-2 364	0	0
Drift og vedlikehold	5	-199 882	-334 152	-72 000	-78 000
Forsikringer		-38 250	-34 524	-41 000	-45 000
Kommunale avgifter	6	-112 475	-102 938	-118 100	-114 940
Ladekostnader EL-bil		0	-2 385	-3 500	0
Energi/fyring	7	-51 506	-66 524	-70 000	-60 000
Andre driftskostnader	8	-104 625	-92 248	-100 000	-115 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-672 429**	**-698 172**	**-469 130**	**-478 370**
DRIFTSRESULTAT		**-140 010**	**-144 545**	**89 870**	**45 630**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	267	5 178	0	0
Finanskostnader	10	-25 824	-19 135	-19 000	-31 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-25 557**	**-13 957**	**-19 000**	**-31 000**
ÅRSRESULTAT		**-165 567**	**-158 502**	**70 870**	**14 630**
Overføringer:					
Udekket tap:		-165 567	-158 502		

SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7
ORG.NR. 997047222, KLIENTNR. 4591

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	134
Andre kortsiktige fordringer	11	33 684	33 684
Driftskonto OBOS-banken		106 011	75 300
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 500	0
Sparekonto OBOS-banken		677	4 608
SUM OMLØPSMIDLER		**151 873**	**113 726**
SUM EIENDELER		**151 873**	**113 726**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-306 825	-141 258
SUM EGENKAPITAL		**-306 825**	**-141 258**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	414 453	229 790
SUM LANGSIKTIG GJELD		**414 453**	**229 790**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 585	4 885
Leverandørgjeld		13 755	20 207
Skyldige offentlige avgifter	14	15 730	0
Påløpte renter		174	103
SUM KORTSIKTIG GJELD		**44 244**	**25 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**151 873**	**113 726**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo,22.04.2026
Styret i Sameiet Hans C. Gjefles Vei 7

Ola Nicolai Thelin Jon Patrick Dupont Dam Frederik Schenk

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	523 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**523 800**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-128 216
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 920

Drift/vedlikehold heisanlegg	-28 422
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-199 882**

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-87 010
Feie- og tilsynsgebyr	-2 187
Renovasjonsgebyr	-23 278
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-112 475**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-51 506
SUM ENERGI / FYRING	**-51 506**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 078
Vaktmestertjenester	-15 914
Renhold ved firmaer	-57 000
Snørydding	-23 382
Andre driftskostnader	-3 179
Andre kontorkostnader	-899
Bank- og kortgebyr	-2 174
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-104 625**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69
SUM FINANSINNTEKTER	**267**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-18 070
Pantegjeldsrenter	-4 241
Pantegjeldsrenter	-3 052
Renter på leverandørgjeld	-461
SUM FINANSKOSTNADER	**-25 824**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Schindler Kreditnota	33 684
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**33 684**

NOTE 12
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.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,60 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-250 000	
Nedbetalt tidligere	20 210	
Nedbetalt i år	6 733	
		-223 057
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,70 %. Løpetiden er 5 år.		
Opprinnelig 2025	-100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	8 279	
		-91 721
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 7,80 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	325	
		-99 675
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-414 453**

NOTE 14
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-11 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-15 730**

H.C. Gjefles vei 7 Vår ref: Tadija Teofanovic

Deres ref.: Patrick Dam Dato: 11.05.2026

Tilbudsbrev – H.C Gjefles vei 7

Takk for forespørselen for oven nevnte prosjekt.
Vi har gått befaring på det aktuelle prosjektet og gjennomgått anbudsunderlaget sammen med styrerepresentant.

Vi har gleden av å kunne tilby arbeider iht beskrivelse for samlet sum:

Utskifting av vinduer : Kr 1.498.600,- eks mva
Opsjonspris utskifting av skyvedører: (kr 82.600,- pr stk eks mva)
Rehabilitering av 4 stk takterrasser: kr 1.446.682,- eks mva.

Fremdrift/oppstart og byggetid:
Oppstart og gjennomføringstid etter nærmere avtale.

Generelt
Forbehold om skjulte feil og mangler.
Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Det er kun priset spesifiserte arbeider som er oppgitt i postoppsettet.
De- og remontering av div gjenstander er ikke medtatt.
Forbehold om skjulte konstruksjoner og installasjoner.

Rigg & Drift
Det er i tilbudet medtatt hjulgående brake, spis/ skift, toalett ol.
Evt leie av gategrunn viderefaktureres til BH.
Forbehold om miljøfarlige stoffer i rivningsmaterialene
Forbehold om bærende evne p-dekke foran inngang.

Soliditet og forsikring
Oslo Entreprenørbedrift AS har levert solide økonomiske resultater over flere år, og har bygget en organisasjon som er tungt bemannet administrativt for å kunne gjennomføre mange og store rehabiliteringsprosjekter.
Vårt firma har ansvarsforsikring hos Gjensidige Forsikring. Forsikringene er iht kravene som Norsk standard stiller til var bransje og oppdragstype.

Referanser
Som entreprenør er vi veldig opptatt av a ha ryddige prosjektgjennomføringer, og etterlater kun resultater som vi kan være stolte av.
For informasjon om våre referanseprosjekter, se www.oseb.no

Kvalitetssikring
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Proresult. Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon. Videre bruker vi samme digitale system til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikringen i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved en evt. bestilling av arbeidene.
Vi har en egen ansatt som følger opp både HMS og påseplikt i konsernet.

Vi er registrert i startbank

Vi håper besvarelsen svarer til forventningene, og ser frem til mulighet for nærmere dialog omkring utvikling og gjennomføring av arbeidet, og kan forsikre at prosjektet vil få vår største oppmerksomhet.

Tilbud er gyldig i 30dager
Tilbudet er ikke juridisk bindende før kontrakt er signert.

Håper at vårt tilbud står til deres forventninger.

Venlig hilsen

Tadija Teofanovic
Siv ing
Oslo Entreprenørbedirft AS

Sameiet C.Gjefles vei

Dato: 11.03.2026
Rev 18.04.2026

Deres ref.: Ola Nicolai Thelin

Vår ref: Chris Gangsøy
chris@tegan.no
97971763

Tilbudsbrev – Sameiet C. Gjefles vei , utskifting av vinduer og etterisolering av terrassevegger

Det ble avholdt befaring og førsteutkast av tilbud som er datert 11.03.2026. Etter første utkast av tilbud ble behandlet av styret er det avholdt ny befaring på plassen hvor en har sett på løsninger og diskutert gjennomføring. Under befaring fikk vi flere opplysninger og vi utarbeider et mer detaljert tilbud. Det er også avklart en del forhold som vi tar med inn i revidert tilbud.

Forespørselen går ut på utskiftning av vinduer, etterisolering av vegger og rehabilitering av takterrasser. Tilbudene er delt opp men, henger sammen. For å kunne gjennomføre rehabilitering av takterrasser må en ha tilgang på yttervegg bak kledning. Siden det skal etterisoleres har vi ikke medregnet dette i poster for rehabilitering av takterrasse.

Vinduer, etterisolering og ventiler:
Vi starter med postoppsett for utskiftning av vinduer og etterisolering samt ventiler. Dette hva priset inn i førsteutkast av tilbudet. Det er ekstraordinære prisoppganger i markedet som slår inn 01.05.2026. Prisoppgangen er betydelig, men vi velger å ta 50% av prisstigningen på vår kappe. Reviderte priser er lagt inn i postoppsett.
Som diskutert på befaring har vi lagt til grunn oppsett som er gitt av dere samt leverandør Nordan. Ved eventuell bestilling må en gå befaring av alle leiligheter og kontrollmåle alle vinduer. Det må avklares om noen skal bytte ut vinduer med balkongdører eller om en skal utvide eksisterende balkongdører. Når vi har fått dette på plass vil vi sende ny forespørsel til flere leverandører og se om noen klarer å levere samme u-verdi og kvalitet til en lavere pris. Vi fremlegger så dette for styret. Om det er en besparelse på leveransen vil dette gå boligselskapet til gode.
MERK: Ved kontrollmåling om det er små avvik i størrelser har dette ikke effekt på pris.

Postoppsett – utskiftning av vinduer, etterisolering og ventiler kan tilbys til kr. 1.167,296,- eks mva.

Vindusleveranse ihht tilbud fra Nordan	RS	1	kr 855,095.3	kr 855,095
Opsjon - skyvedør inkl heising (1 stk)	stk	0	kr 59,551.9	kr -
Etterisolering med liggende panel, utskifting eksisterende isolasjon med Glava extrem 32, inkl påføring 48x48mm	m2	82	kr 3,005.4	kr 246,441
Utskifting av eksisternede veggventiler - flexit Aero 125	stk	9	kr 689.7	kr 6,207

Takterrasser:
Det er totalt 3 stk takterrasser som skal rehabiliteres. Hovedårsaken til rehabiliteringen er at dagens løsning med sluk i midten av takterrassen ikke fungerer optimalt. Det er PCV sluk/rør med liten intern diameter.

Det er tiltenkt å rive seg helt ned til bærende konstruksjon (betongdekke) og bygge opp terrassen på nytt. Det er anbefalt av byggforsk at vann på slike terrasser skal gå i sluk innvendige rør grunnet at det i teorien ikke skal fryse og tette sluket. Om en skal følge denne løsningen vil det forårsake betydelig med arbeid inne i leilighet med åpning av tak/vegger for å skifte ut dagens rørløsning. Dette vil også være en fordyrende prosess. På dette grunnlag er det diskutert alternative løsninger.
Det er besluttet at det lages fall fra yttervegg og rekkverk inn mot renne på midten av terrassen hvor en legger inn rennefall ut mot teglparapet og kjerneborrer seg gjennom parapet for utkast.

Med denne løsningen trenger vi ikke de- og remontere dagens rekkverk. Det fører heller ikke vann fra en terrasse ned på neste og så videre. Det er noe usikkert hvor stor høyde vi faktisk har å gå på. Ved en bestilling av arbeider vil vi komme og utføre kjerneborring av en balkong foran døren for å avdekke høyde og kunne bestille riktig fallisolasjon før en eventuell oppstart. Da vil det være mindre usikkerhet og arbeide vil få bedre progresjon.

Etter at terrassen er revet og bygget opp med grunntekking og fallisolasjon så legges det to lags asfaltmembran. Denne har lang levetid og tåler betydelig med mekanisk påkjenning fra overliggende tremmegulv.
Det er tiltenkt nye beslag lang yttervegg og topp parapet samt nytt beslag langs rekkverk. Her blir beslaget lagt mellom lag en og to på toppmembran og ut over eksisterende beslag lang rekkverk.

Postoppsett – rehabilitering av 3 stk takterrasser. Totalsum: kr 671.515,- eks mva.

Tilkomsttårn via stillas to sider dette for at vi skal kunne komme oss opp og ned på takterrassene uten å gå via leilighet.	stk	2		
Fjerne terrassebord. En terrasse	m2	17		
Fjerne fliser det er ca 17 m2 pr terrasse	m2	51		
Pigge påstøp	m2	51		
Forbehandling av bærende betongdekke før ATB grunntekking	m2	51		
Grunntekking ATB belegg	m2	51		
Legge 2-veis fall mot mittrenne av fallisolasjon	m2	51		
Kjerneborre i vegg samt montering av utkast	stk	3	kr	671,515
Sveise 2 lags topptekking av ATB	m2	51		
Nytt sliss eller overgangsbeslag langs vegger og ut over membran kant 3 terrasser	stk	3		
Nytt beslag som legges mellom lag en og to ved forkant over eksisterende beslag 3 terrasser	stk	3		
Montere nytt tremmegulv av typen 28x120 imp terrassebord	m2	51		
Parapet ytterside av terrassen skal det fjernes kledning og toppbeslag føres opp membran og tilbakeføre nye lekter, kledning og toppbeslag	stk	3		
Blokering og tetting av 3 stk sluk inne på terrassene	stk	3		

Ytterdør i trappeoppgang:
I trappeoppgang er det en ytterdør i aluminium. Denne har størrelse 100x210. Den er tilkoblet elektronisk sluttstykke.
Utskiftning av denne tilbys til kr. 49.878,- eks mva.
Av typen Schüco eller tilsvarende
Dette for komplett leveranse fra fjerning av eksisterende til ferdig tilkoblet ny ink sluttstykke.

Generelt/ div presiseringer
Kun arbeidene som er oppgitt i prisskjema er inkludert.
Eventuelle utbedringer av skjulte feil og mangler er ikke inkludert i dette tilbudet.
Forbehold om skjulte konstruksjoner og tekniske installasjoner.
Oppgitte mengder justeres etter faktisk volum.
Brutto veggareal er lagt til grunn for etterisolering av terrassevegger
Forbehold om bærendekapasitet av parkeringsdekke foran bygget om at kran bil kan stå på den.
De- og remontering av markiser utføres etter timer og medgått.
De- og remontering av elektro utføres etter timer og medgått

Teglvegg hvor membran skal bak tegl:
Det er vanskelig for oss å si noe rundt tilstand på eksisterende teglvegg. Jeg ser på bilder at membran skal bak denne men har ikke tatt i det med egne hender. Vi velger derfor å ta et forbehold rundt denne løsningen og arbeidet som tilhører dette.

Tilleggsinformasjon/ greit å tenke på:
Det skal gjennomføres befaring i alle leiligheter og vi må avklare hvilke vinduer/balkongdører med mer som skal bestilles før en eventuell bestilling. Fra bestilling av vinduer er sendt vil det være 8 til 12 ukers leveringstid alt etter når vinduene går i bestilling.
Inne i leilighetene må beboere rydde plass minst en meter i bredde fra vinduet i vegg til nærmeste gjenstand som sofa og eller andre møbler. Dette for at vi skal få god tilgang til arbeidsområdet. Arbeidet inne i leiligheter vil ta inntil 3 arbeidsdager. Ingen vinduer og eller terrassedører blir demontert uten at de remonteres samme dag.

Terrassene må være ryddet før vi starter på plassen.

Beboere må forvente at noen av parkeringsplassene blir brukt enten til lagring eller holdt av for kranbil.

Kvalitetssikring og HMS på byggeplass
Vårt firma bruker digitalt kvalitetssikringssystem levert av Kvalitetskontroll AS.
Vi benytter digitale sjekklister med bilder for dokumentasjon.
Videre bruker vi samme digitale systemet til daglige befaringer og kontrollbefaringer.
Vi bruker i våre prosjekter en kontrollplan for kvalitetssikring i prosjektet.
Kvalitetsplan vil bli opprettet for prosjektet ved evt bestilling av arbeidene.

Vi håper at vårt tilbud er i samsvar med deres forventninger, og ser frem til å fortsette en konstruktiv dialog om videre utvikling av prosjektet.

Tilbudet er utarbeidet av:
Chris Gangsøy – Daglig leder og fagskoleingeniør

HUSORDENSREGLER
For

Sameiet Hans C. Gjefles vei 7

Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte __.__.____

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og innenfor tidsrommet 08:00 – 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 2. Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnaden

§ 5 . Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell
Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill
Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 0. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hans C. Gjefles vei 7, org. nr. 997 047 222

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte……..i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.01.1995

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Hans C. Gjefles vei 7**. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.01.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 304 i Oslo kommune.

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

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til bod(er) og parkeringsplass(er). Se vedlegg 1 til vedtektene.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til p-plass(er). Se vedlagt kart over p-plasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

(3) (12) Carport over parkeringsplass 7 og 8 er tilleggsdel til seksjon 7 og 9.
Vedlikeholdsansvaret ligger hos eierne av seksjon 7 og 9, ref. punkt 5-1 (1).

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.
Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers

vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles med samme beløp for alle sameierne og kostnadsfordeling skjer etter lik fordelingsbrøk, 1/9 pr sameier, og ikke etter reell fordelingsbrøk.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et

beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler

fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 8.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.06.26
Selskapsnummer: 4591 **Selskapsnavn:** SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

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

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Benjamin Seidi Opsal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 0,-

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Balkong og fasaderehabilitering

Sameiet aksepterer tilbudet fra Tegan AS. Styret gis mandat til å lånefinansiere med en øvre ramme på kr 2 050 000,-. Inngangsdør byttes ut samtidig.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: "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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Oppdatering av Sameiets vedtekter og husordensregler

Forslag til nye vedtekter og husordensregler vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Sykkelbod

Styret gis mandat til å innhente og presentere et tilbud på etablering av sykkelbod.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Patrick Dam

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Frederik Schenk

☐ Ola Nicolai Thelin

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

Organisasjonsnummer: 997047222
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 8. juni kl. 19:00 til 11. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 8. juni 2026, Felles takterasse.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ola Nicolai Thelin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Benjamin Seidi Opsal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

Styrets innstilling
Med tanke på Sameiets pressede økonomi i forbindelse med utbedring av skadesaker og større rehabilitering, anser vi det som en større kostnad for sameiet enn lønn for styret å utbetale styrehonorar til styrets medlemmer i år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 0,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår årets resultat dekket fra egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes fra egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Balkong og fasaderehabilitering

Vi har nå mottatt to tilbud på samme arbeidsbeskrivelse fra Tegan AS og Oslo entreprenør bedrift AS.:

- Utskiftning av alle vinduer på hele blokken. Inngangsdør er tatt med som en opsjon da Oslo kommune har innvilget 20% støtte på innkjøpspris på vinduer og inngangsdør.

- Etterisolering og nytt panel på balkongfasade. Veggen bygges ut ca. 5 cm som gir mer og bedre isolasjon.

- Ombygging av 4 stk. balkonger. De 4 øvre ytterliggende balkongene pigges helt ned før det leges ny membran og trykkfast fallisolasjon. I fallisolasjonen slisses det ut en renne mot ytterveggen hvor det kjerneborres gjennom og vann på balkongene renner ut og ned.

Tilbudene er på henholdsvis kr 2 300 000,- inkl. mva fra Tegan AS (ca. 2 400 000 med arbeid på balkong hvor det allerede er utført bytte av membran) og 3 681 600,- inkl. mva fra Oslo Entreprenør bedrift AS.

Finansiering

Prosjektet finansieres hovedsakelig ved lånopptak i sameiet. Per skrivende stund har vi fått innvilget et lånopptak i OBOS-banken på kr 1 800 000,- med mulighet til å låne ytterligere kr 250 000. I tillegg til dette

håper styret å få utbetalt mest mulig i kontantoppgjør fra Tryg i pågående skadesak (størrelsesorden ca. 300 000 - 350 000,-.).

Felleskostnader/ kapitalkostnader: Ender vi opp med å låne kr 2 050 000 vil det bety ca 1 650 kr mnd pr seksjon.

Vi vil samtidig vurdere en administrasjonsavtale på lånet (egen sak). Dette fungerer på samme måte som en IN-ordning i et borettslag; den enkelte får muligheten til å innfri sin del av fellesgjelden og på den måten redusere sine felleskostnader månedlig tilsvarende seksjonens del av lånets kapitalkostnader.

Veien videre:

Det viktigste i denne omgang er å få et vedtak slik at vi får valgt en entreprenør og startet prosessen.

Tilbudene slik de foreligger i dag tar utgangspunkt i at alle vinduer byttes ut til tilsvarende dagens størrelser og antall. På møtet ønsker vi å diskutere hvilke typer vinduer vi ønsker, antall og eventuell plassering. Når entreprenør er valgt vil det bli gjennomført en runde i alle seksjoner, tatt grundigere mål og avklares hva som er mulig.

Styrets innstilling
 Det viktigste for oss i styret er at vi får gjennomført tiltak som reduserer risikoen for flere uforutsette kostbare skadesaker. Dernest er det viktig for oss å vise til disse risikoreduserende tiltakene slik at vi får redusert forsikringspremien og sameiets årlige driftskostnader.

Styret ser det som fordelaktig at prosjektet gjennomføres i sin helhet da punktene i arbeidsbeskrivelsen "henger sammen". Membranen på balkongene skal helst legges opp og under vegg/ kledning og vinduer.

Videre er vi opptatt av at et prosjekt av denne størrelsen gjennomføres av en seriøs og god entreprenør. Når alt av arbeid tilknyttet blokkens fasade og fellesarealer gjøres via sameiet, gir det oss forutsigbarhet og kontroll på arbeid som faller under sameiets vedlikeholdsplikt.

Styret ser det som fordelaktig at prosjektet gjennomføres i sin helhet da membranen på balkongene helst skal legges opp og under vegg/ kledning og vinduer.

Tegan AS er vi blitt anbefalt av prosjektledere i OBOS prosjekt og vår oppfatning er at dette er en godt alternativ og et godt tilbud for sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet aksepterer tilbudet fra Tegan AS. Styret gis mandat til å lånefinansiere med en øvre ramme på kr 2 050 000,-.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i Eierseksjonssameiet

Styret fremmer forslag om at Eierseksjonssameiet inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av fellesgjeld i Eierseksjonssameiet.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra Eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale fellesgjeld på lån med flytende rente.

Avtalens viktigste betingelser:

· Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak

· Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres

· Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale

· Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen

· Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale

· Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet

· Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 25 000,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 8 750,- inkl mva og maksimum kr 17 500,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS.

Styrets innstilling

Sameier får ofte høyere rente og dårligere lånebetingelser enn borettslag fordi de mangler et felles panteobjekt. Av denne grunn mener vi at en administrasjonsavtale er et godt alternativ for oss. Fellesgjeld kan innfris dersom man har midler tilgjengelig, eller man kan velge å innfri og flytte lånet privat med bedre lånevilkår.

Forslag til vedtak:

Årsmøte vedtar å gjennomføre ordning om administrasjon av nedbetaling av andel fellesgjeld. Styret sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen. Ordningen forutsetter at følgende tas inn i Eierseksjonssameiets vedtekter: ”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. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for

> eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette".
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

8. Oppdatering av Sameiets vedtekter og husordensregler

Forskjellen på vedlagte forslag til oppdaterte vedtekter og husordensregler og dagens vedtekter er i all hovedsak at de nye inneholder alle viktige bestemmelser fra eierseksjonsloven samt anbefalte "tydeliggjøringer" fra OBOS.

> **Forslag til vedtak:**
> Sak 8: Forslag til nye vedtekter og husordensregler vedtas med følgende endringer: - Nytt punkt 2-1 (6): hel- eller delvis fremleie er ikke tillatt. - Punkt 4-1 (3) flyttes til 5-1 (12) - Punkt 3-1 (5) tredje avsnitt sløyfes. - Nytt punkt: kun privatpersoner har lov til å kjøpe leilighet i sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Sykkelbod

Mange av oss har tyngre elsykler og trygg parkering av disse er en utfordring. Styret foreslår derfor å undersøke muligheten for å bygge en sykkelbod der sykkelstativet står på felles takterrasse i dag. Samtidig som det etableres en sykkelbod kan det settes opp en vegg med egen dør og inngang til felles takterrasse, slik at vi på sikt kan kjøpe nye møbler og gjøre den felles takterrassen til et hyggeligere sted å samles.

Styret vil sikre seg at det er økonomisk forsvarlig før et tilbud innhentes, presenteres og stemmes over på et ekstraordinært sameiermøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis mandat til å innhente og presentere et tilbud på etablering av sykkelbod.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **0**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Patrick Dam (8 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Patrick Dam

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Frederik Schenk (8 stemmer)
Ola Nicolai Thelin (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frederik Schenk
Ola Nicolai Thelin

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4591
SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

Velkommen til årsmøte i SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 29. august kl. 12:00 og lukker 1. september kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/4591

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Fasaderehabilitering - Vindusløsning

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ola Nicolai Thelin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Tron Otto Frydenberg og Kaja Marie Aune Fossberg er valgt.

Sak 3

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 4

Fasaderehabilitering - Vindusløsning

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Forslag til utforming av ny balkongfasade

Vi er nå kommet et steg videre i prosessen med rehabilitering av fasaden. Neste viktige milepæl er å få sendt inn søknad om fasadeendring til Oslo kommune så snart som mulig.

I vårt tilfelle skal alle vinduer skiftes ut samtidig som fasadens uttrykk endres. Dette utløser krav om ansvarlig søker. Tegan AS har nylig gjennomført en ny befaring og vil ivareta denne rollen for sameiet.

Ved utforming av søknaden er det flere forhold som påvirker sannsynligheten for godkjenning. Bygningen er oppført i 1995, og vi har ingen direkte gjenboere. Dette er forhold som forenkler prosessen. Samtidig er kommunen opptatt av at fasadeendringer på boligblokker fremstår helhetlige og symmetriske.

Kostnadene knyttet til søknadsprosessen er usikre, men de foreløpige estimatene vi har mottatt tilsier en kostnad på mellom kr 50 000 og kr 100 000. Det er derfor viktig at løsningen som søkes om har størst mulig sannsynlighet for å bli godkjent.

I samråd med entreprenøren foreslås derfor vedlagte skisse som grunnlag for søknaden.

Foreslått vindusløsning

Hver balkong deles inn i egne «soner». Leilighetene i midten av bygget har tre soner, mens leilighetene på gavlene har to.

Alle vinduer foreslås utført fra gulv til tak for å gi størst mulig lysinnslipp og et moderne uttrykk.

For å ivareta kommunens fokus på symmetri foreslås det at karnapp og skyvedør får lik utforming på alle balkonger. Øvrige soner betegnes som «vindusfelt».

Et vindusfelt vil bestå av:

- Ett større fast vindu.
- Ett tiltbart vindu for lufting.

Dersom en seksjonseier ønsker ekstra skyvedør i et vindusfelt, vil dette kunne bestilles individuelt mot at seksjonseier dekker merkostnaden mellom standardløsningen og ønsket skyvedør.

Karnapp

Det foreslås at dagens karnappkasse fjernes og at gulvet føres ut i hele karnappens dybde. Dette vil gi hver leilighet omtrent én kvadratmeter ekstra innvendig gulvareal, noe som forventes å bidra positivt til boligens verdi og brukskvalitet.

Utforming og overflate på gulvet i dette området vil være opp til den enkelte seksjonseier. Entreprenøren vil kunne gi anbefalinger om egnede løsninger og materialvalg.

Farger og materialer

Styret arbeider videre med valg av farger på trepanel, etasje- og balkongskiller (de feltene som i dag er hvite) samt vinduskarmer.

Forslag til endelig farge- og materialvalg vil bli lagt frem for sameierne i egen sak før vinduene bestilles. Det planlegges derfor et ekstraordinært sameiermøte eller en egen avstemning i løpet av de kommende ukene.

Sameierne oppfordres til å komme med innspill.

Fremdriftsplan

1. Årsmøtet vedtar hovedprinsippene for utforming av balkongfasaden.
2. Søknad om fasadeendring sendes til Oslo kommune (forventet behandlingstid ca. 12 uker).

3. Tegan AS gjennomfører detaljoppmåling av hver enkelt balkong.
4. Endelig valg av vindustyper i de ulike sonene foretas med utgangspunkt i vedtatt løsning.
5. Vinduer bestilles (forventet leveringstid ca. 8 uker).
6. Arbeidet på de fire balkongene som skal rehabiliteres starter i påvente av levering av vinduer.

Styrets innstilling

Fokuset frem til nå har vært å finne en vindusløsning som godkjennes av Oslo kommune på første forsøk. Skissen er utarbeidet i samråd med entreprenør og er den løsningen vi mener oppfyller flertallets ønske om store vindusflater med luftemuligheter. Når det også gis mulighet til noen valg på vindusfeltene, mener vi at dette er en god løsning.

Videre er det noen gode argumenter som taler for denne løsningen:

1: Når boksen i karnappen fjernes øker det innvendige gulvarealet. Verdien på Boligen vil øke tilsvarende økt kvadratmeter.

2. Oslo kommune har innvilget 20% støtte på innkjøpspris av vinduer. Med andre ord vil større vindusflater føre til økt støtte fra kommunen.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet godkjenner vedlagte skisse som grunnlag for søknad om fasadeendring til Oslo kommune. Endelig valg av farger, materialer og individuelle tilvalg behandles i egen sak før bestilling av vinduer.

Vedlegg

1. skisse av fasaden.jpg
2. Skjermbilde 2026-08-25 212920.png
3. Designer (6).jfif

Vedlegg 1 til sak 4. Fasaderehabilitering - Vindusløsning



Vedlegg 2 til sak 4. Fasaderehabilitering - Vindusløsning



Vedlegg 3 til sak 4. Fasaderehabilitering - Vindusløsning



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 29.08.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 1.09.26
Selskapsnummer: 4591 **Selskapsnavn:** SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Ola Nicolai Thelin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Tron Otto Frydenberg og Kaja Marie Aune Fossberg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Fasaderehabilitering - Vindusløsning

Sameiermøtet godkjenner vedlagte skisse som grunnlag for søknad om fasadeendring til Oslo kommune. Endelig valg av farger, materialer og individuelle tilvalg behandles i egen sak før bestilling av vinduer.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for SAMEIET HANS C. GJEFLES VEI 7

Organisasjonsnummer: 997047222
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. august kl. 12:00 til 1. september kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 9.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Ola Nicolai Thelin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Tron Otto Frydenberg og Kaja Marie Aune Fossberg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. 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: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Fasaderehabilitering - Vindusløsning

Forslag til utforming av ny balkongfasade

Vi er nå kommet et steg videre i prosessen med rehabilitering av fasaden. Neste viktige milepæl er å få sendt inn søknad om fasadeendring til Oslo kommune så snart som mulig.

I vårt tilfelle skal alle vinduer skiftes ut samtidig som fasadens uttrykk endres. Dette utløser krav om ansvarlig søker. Tegan AS har nylig gjennomført en ny befaring og vil ivareta denne rollen for sameiet.

Ved utforming av søknaden er det flere forhold som påvirker sannsynligheten for godkjenning. Bygningen er oppført i 1995, og vi har ingen direkte gjenboere. Dette er forhold som forenkler prosessen. Samtidig er kommunen opptatt av at fasadeendringer på boligblokker fremstår helhetlige og symmetriske.

Kostnadene knyttet til søknadsprosessen er usikre, men de foreløpige estimatene vi har mottatt tilsier en kostnad på mellom kr 50 000 og kr 100 000. Det er derfor viktig at løsningen som søkes om har størst mulig sannsynlighet for å bli godkjent.

I samråd med entreprenøren foreslås derfor vedlagte skisse som grunnlag for søknaden.

Foreslått vindusløsning

Hver balkong deles inn i egne «soner». Leilighetene i midten av bygget har tre soner, mens leilighetene på gavlene har to.

Alle vinduer foreslås utført fra gulv til tak for å gi størst mulig lysinnslipp og et moderne uttrykk.

For å ivareta kommunens fokus på symmetri foreslås det at karnapp og skyvedør får lik utforming på alle balkonger. Øvrige soner betegnes som «vindusfelt».

Et vindusfelt vil bestå av:

- Ett større fast vindu.
- Ett tiltbart vindu for lufting.

Dersom en seksjonseier ønsker ekstra skyvedør i et vindusfelt, vil dette kunne bestilles individuelt mot at seksjonseier dekker merkostnaden mellom standardløsningen og ønsket skyvedør.

Karnapp

Det foreslås at dagens karnappkasse fjernes og at gulvet føres ut i hele karnappens dybde. Dette vil gi hver leilighet omtrent én kvadratmeter ekstra innvendig gulvareal, noe som forventes å bidra positivt til boligens verdi og brukskvalitet.

Utforming og overflate på gulvet i dette området vil være opp til den enkelte seksjonseier. Entreprenøren vil kunne gi anbefalinger om egnede løsninger og materialvalg.

Farger og materialer

Styret arbeider videre med valg av farger på trepanel, etasje- og balkongskiller (de feltene som i dag er hvite) samt vinduskarmer.

Forslag til endelig farge- og materialvalg vil bli lagt frem for sameierne i egen sak før vinduene bestilles. Det planlegges derfor et ekstraordinært sameiermøte eller en egen avstemning i løpet av de kommende ukene.

Sameierne oppfordres til å komme med innspill.

Fremdriftsplan

1. Årsmøtet vedtar hovedprinsippene for utforming av balkongfasaden.
2. Søknad om fasadeendring sendes til Oslo kommune (forventet behandlingstid ca. 12 uker).
3. Tegan AS gjennomfører detaljoppmåling av hver enkelt balkong.
4. Endelig valg av vindustyper i de ulike sonene foretas med utgangspunkt i vedtatt løsning.
5. Vinduer bestilles (forventet leveringstid ca. 8 uker).
6. Arbeidet på de fire balkongene som skal rehabiliteres starter i påvente av levering av vinduer.

Styrets innstilling
Fokuset frem til nå har vært å finne en vindusløsning som godkjennes av Oslo kommune på første forsøk. Skissen er utarbeidet i samråd med entreprenør og er den løsningen vi mener oppfyller flertallets ønske om store vindusflater med luftemuligheter. Når det også gis mulighet til noen valg på vindusfeltene, mener vi at dette er en god løsning.

Videre er det noen gode argumenter som taler for denne løsningen:

1: Når boksen i karnappen fjernes øker det innvendige gulvarealet. Verdien på Boligen vil øke tilsvarende økt kvadratmeter.

2. Oslo kommune har innvilget 20% støtte på innkjøpspris av vinduer. Med andre ord vil større vindusflater føre til økt støtte fra kommunen.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiermøtet godkjenner vedlagte skisse som grunnlag for søknad om fasadeendring til Oslo kommune. Endelig valg av farger, materialer og individuelle tilvalg behandles i egen sak før bestilling av vinduer.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **5**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

V E D T E K T E R

for

Sameiet Hans C. Gjefles vei 7, org. nr. 997 047 222

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 08.06.2026 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 24.01.1995

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er **Sameiet Hans C. Gjefles vei 7**. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 17.01.1995.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 9 boligseksjoner på eiendommen gnr. 149, bnr. 304 i Oslo kommune.

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

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til bod(er) og parkeringsplass(er). Se vedlegg 1 til vedtektene.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

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

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

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

(6) Hel- eller delvis fremleie er ikke tillatt.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til p-plass(er). Se vedlagt kart over p-plasser.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(12) Carport over parkeringsplass 7 og 8 er tilleggsdel til seksjon 7 og 9.
Vedlikeholdsansvaret ligger hos eierne av seksjon 7 og 9, ref. punkt 5-1 (1).

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

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform.

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader fordeles med samme beløp for alle sameierne og kostnadsfordeling skjer etter lik fordelingsbrøk, 1/9 pr sameier, og ikke etter reell fordelingsbrøk.

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a

g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning

h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

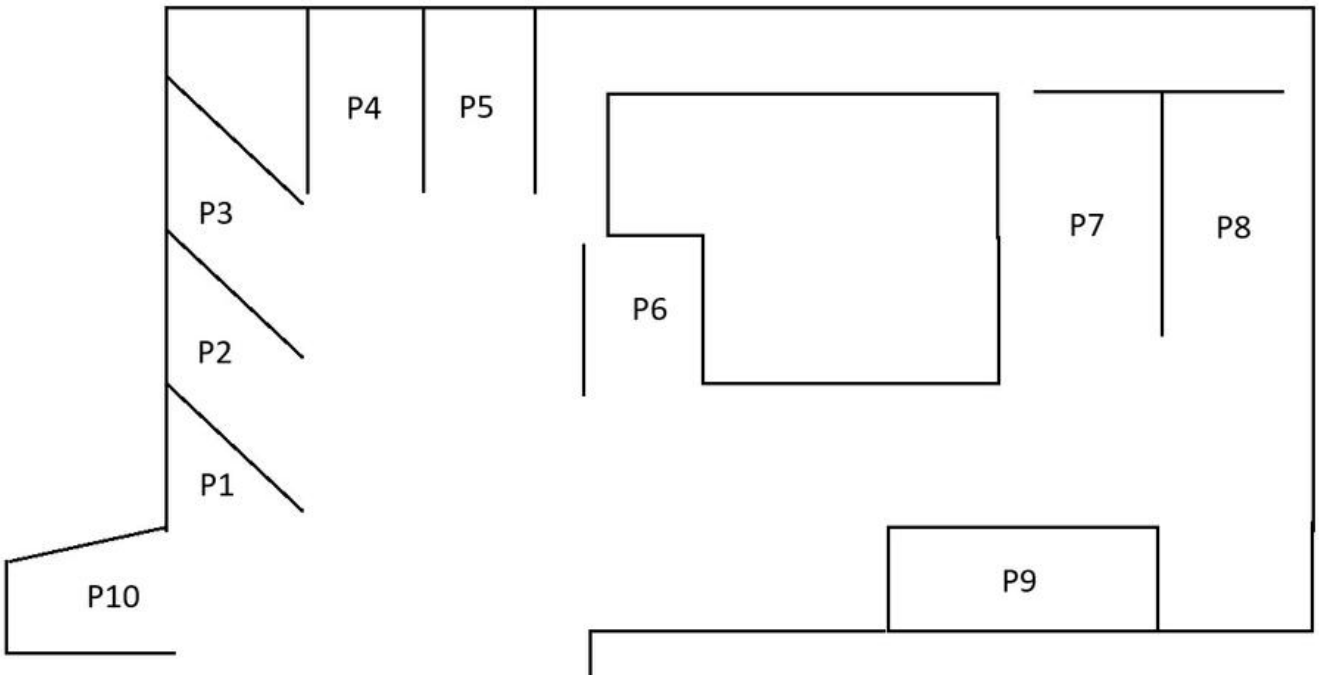
11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.


P4
P5
P3
P7
P8
P6
P2
P1
P10
P9

HUSORDENSREGLER
For

Sameiet Hans C. Gjefles vei 7

Vedtatt på sameiermøte 08.06.2026

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene og innenfor tidsrommet 08:00 – 20.00. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

§ 2. Orden i fellesområdene

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 3. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnaden

§ 5 . Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 0. Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.

2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

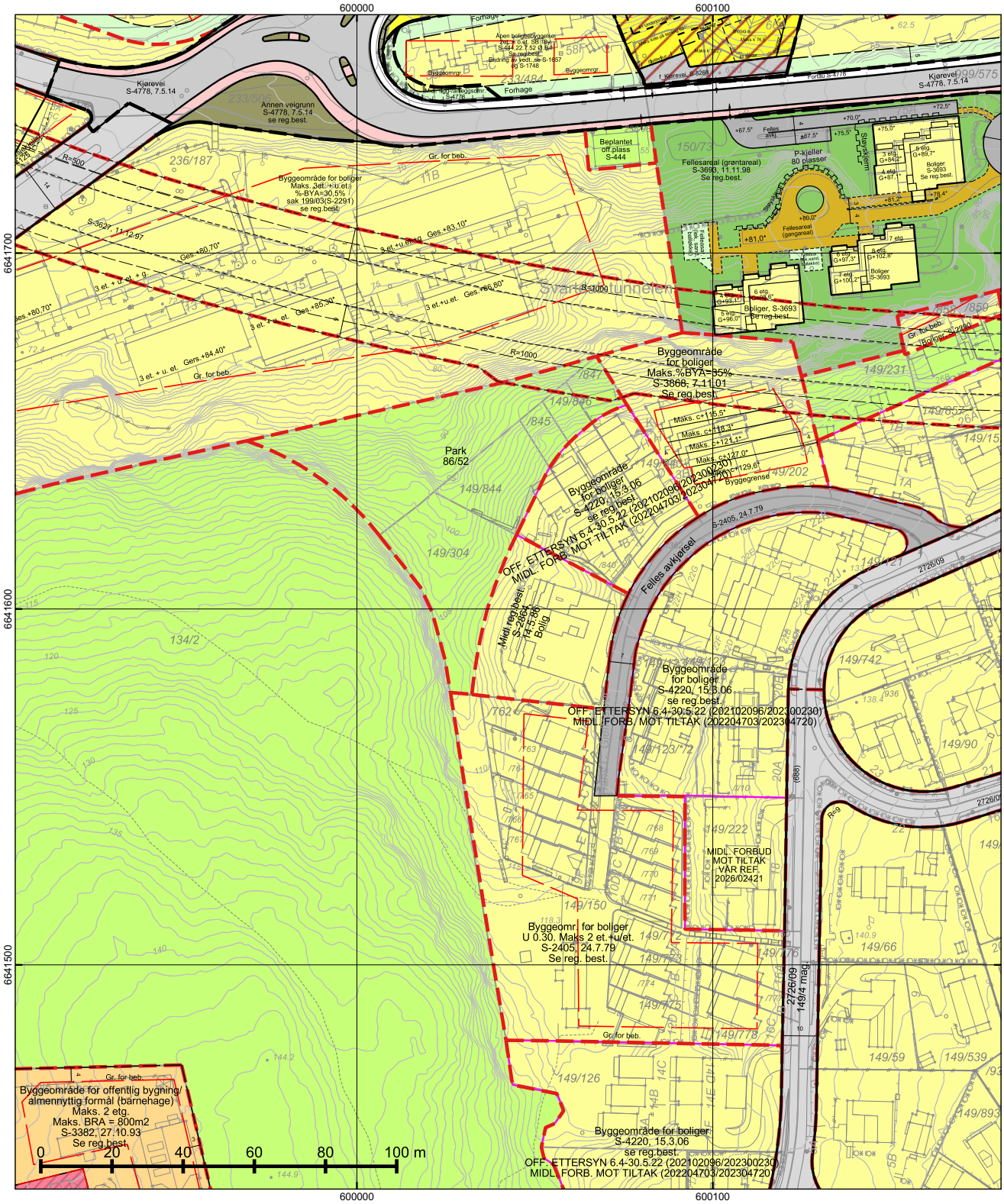
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

§11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 12. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

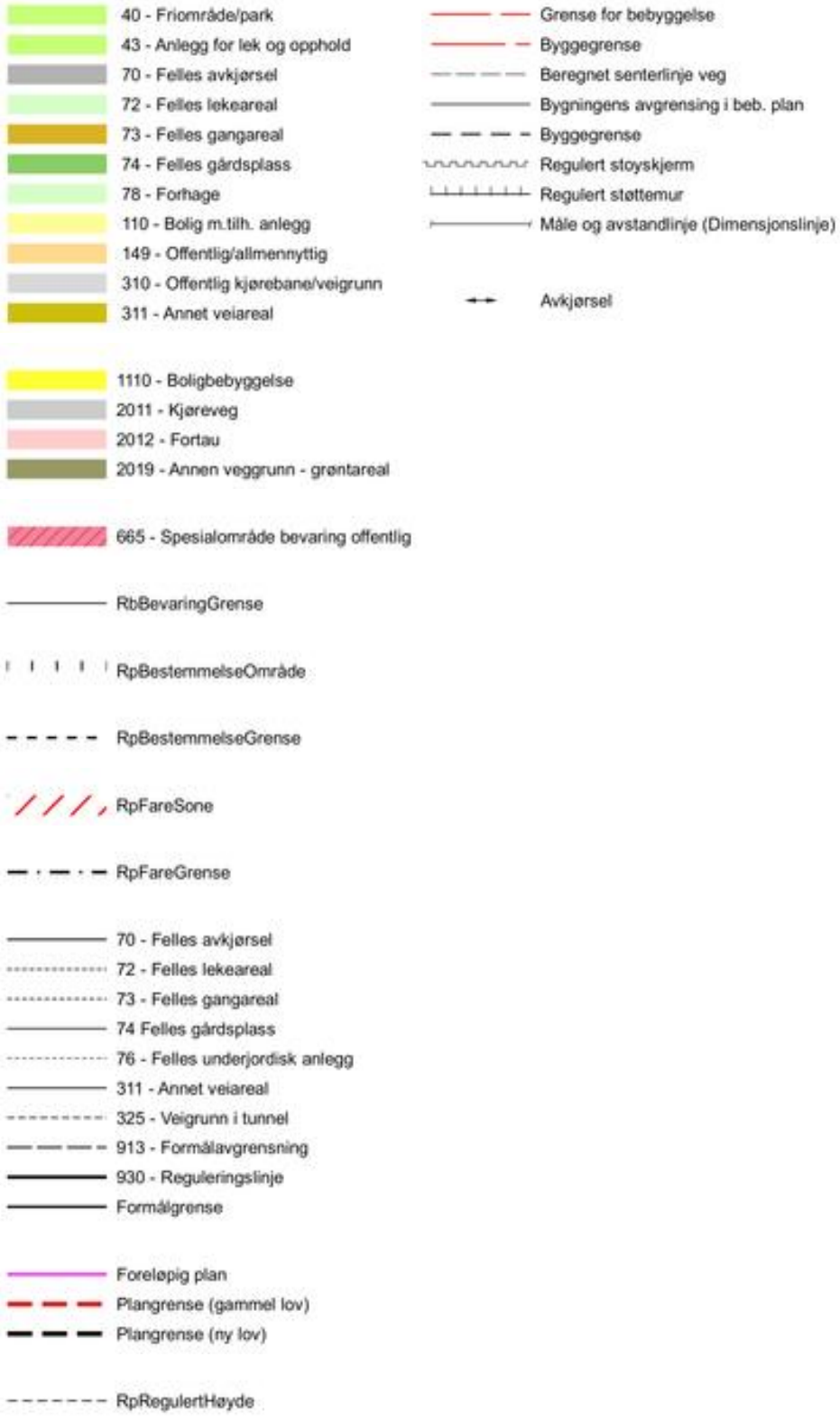
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

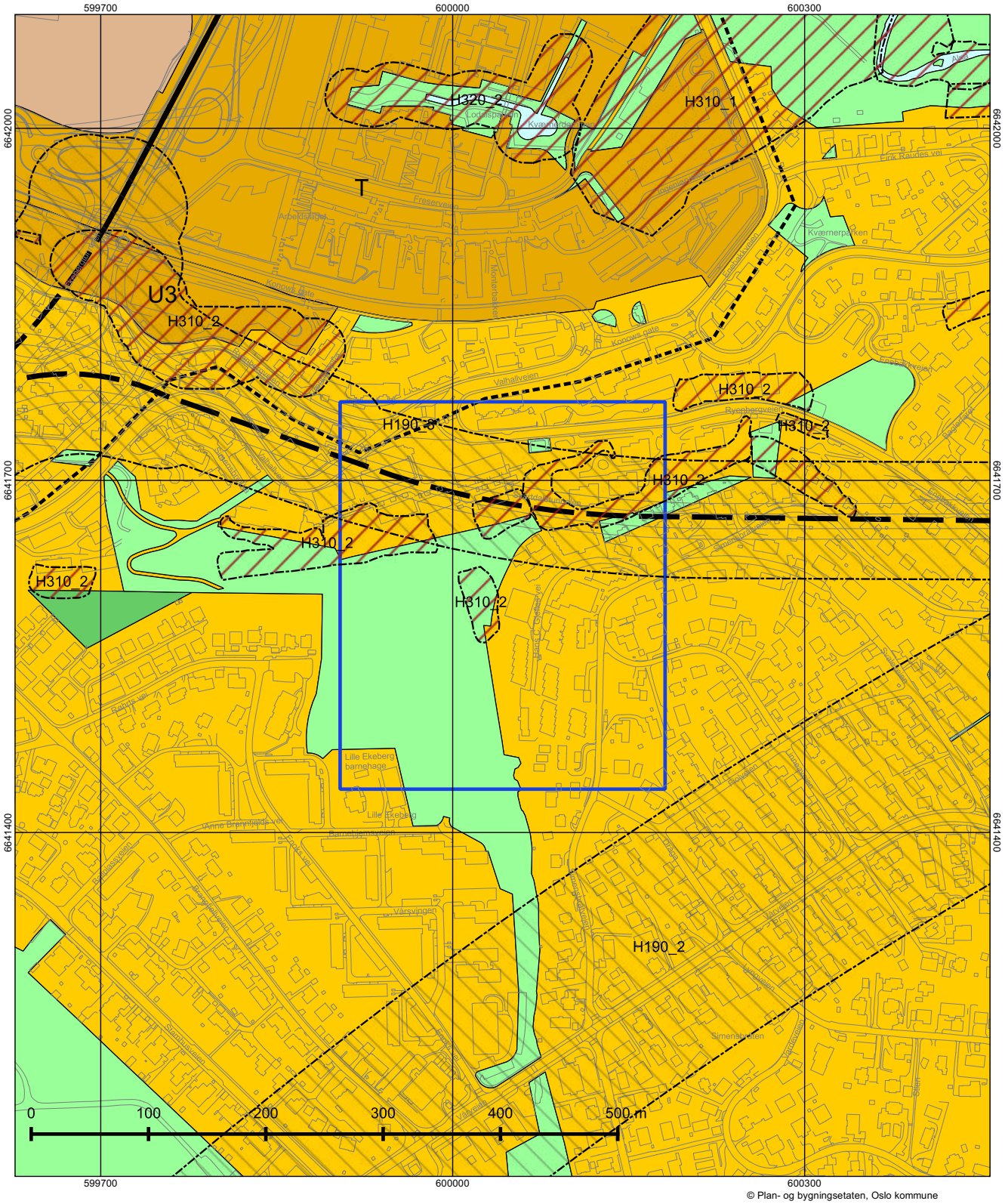
PlottID/Best.nr: 162898/ 86539651
Adresse: Hans C. Gjefles vei 7
Gnr/Bnr: 149/304
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162898/86539651
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Plan- og bygningsetaten

Dato: 10.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539651
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 149, BNR. 304.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 149, bnr. 304.

GNR. 149 BNR. 304

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 22.07.1927.

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

2593 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198603663
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.
Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35. Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

Returneres til:

K-Eiendom Asker og Bærm A.S.
postboks 252, 1301 Sandvika

Begjæring[1] om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
0301	Oslo	149	304	

TINGLYST
17 JAN 1995
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2712

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
120927 [redacted]	Kåre Myklebust	

Doknr: 2712 Tinglyst: 17.01.1995 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	S.nr.	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	81	11			21			31			41			51		
2	B	72	12			22			32			42			52		
3	B	81	13			23			33			43			53		
4	B	81	14			24			34			44			54		
5	B	72	15			25			35			45			55		
6	B	81	16			26			36			46			56		
7	B	85	17			27			37			47			57		
8	B	72	18			28			38			48			58		
9	B	84	19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		

Sum tellere: 709 = nevner: 709

K-EIENDOM ASKER OG BÆRUM A.S

4. Supplerende tekst[6]

Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon til dekning av seksjonens andel av fellesutgifter med kr. 10.000,-. Panteretten har til enhver tid prioritet etter kjøpesum ved førstegangs overføring.

Noter:
1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, G = garasjeseksjon, 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) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

Nr. 3034 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 4-90

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) [x] seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealsutnyttelse.
eller
[ ] seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealsutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) [x] hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
eller
[ ] ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd).

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
[x] bruksenhetenes areal.
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) [7] [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
eller
[ ] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
eller
[ ] kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jfr. § 91 a).

h) [8] [ ] seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:
a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e)
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f)
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g)
f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h)

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Oslo, den 9.1.95	Kåre Myklebust

Noter:
7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

SITUASJONSKART

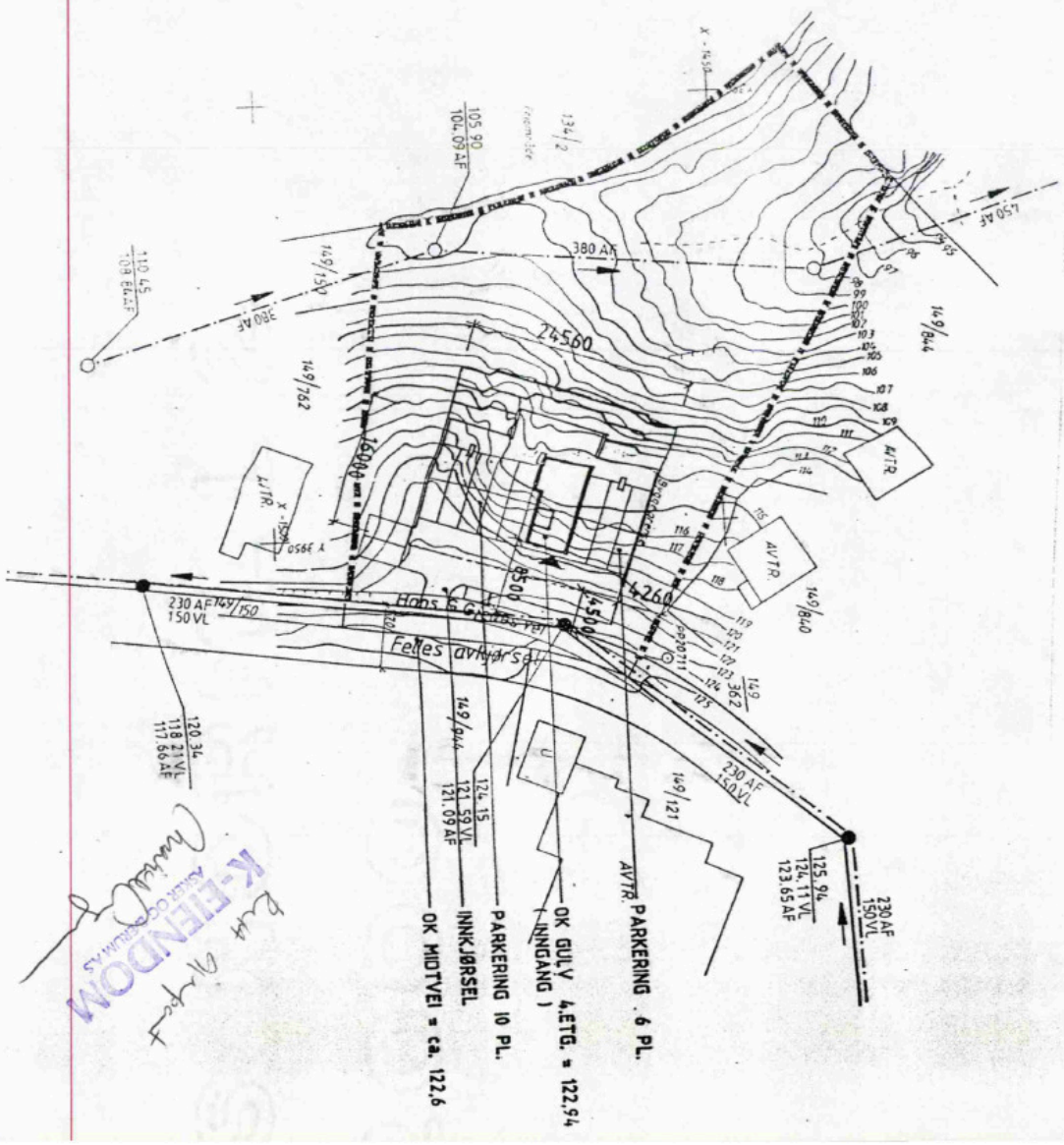
M 1:500 Ekvidistanse 1m

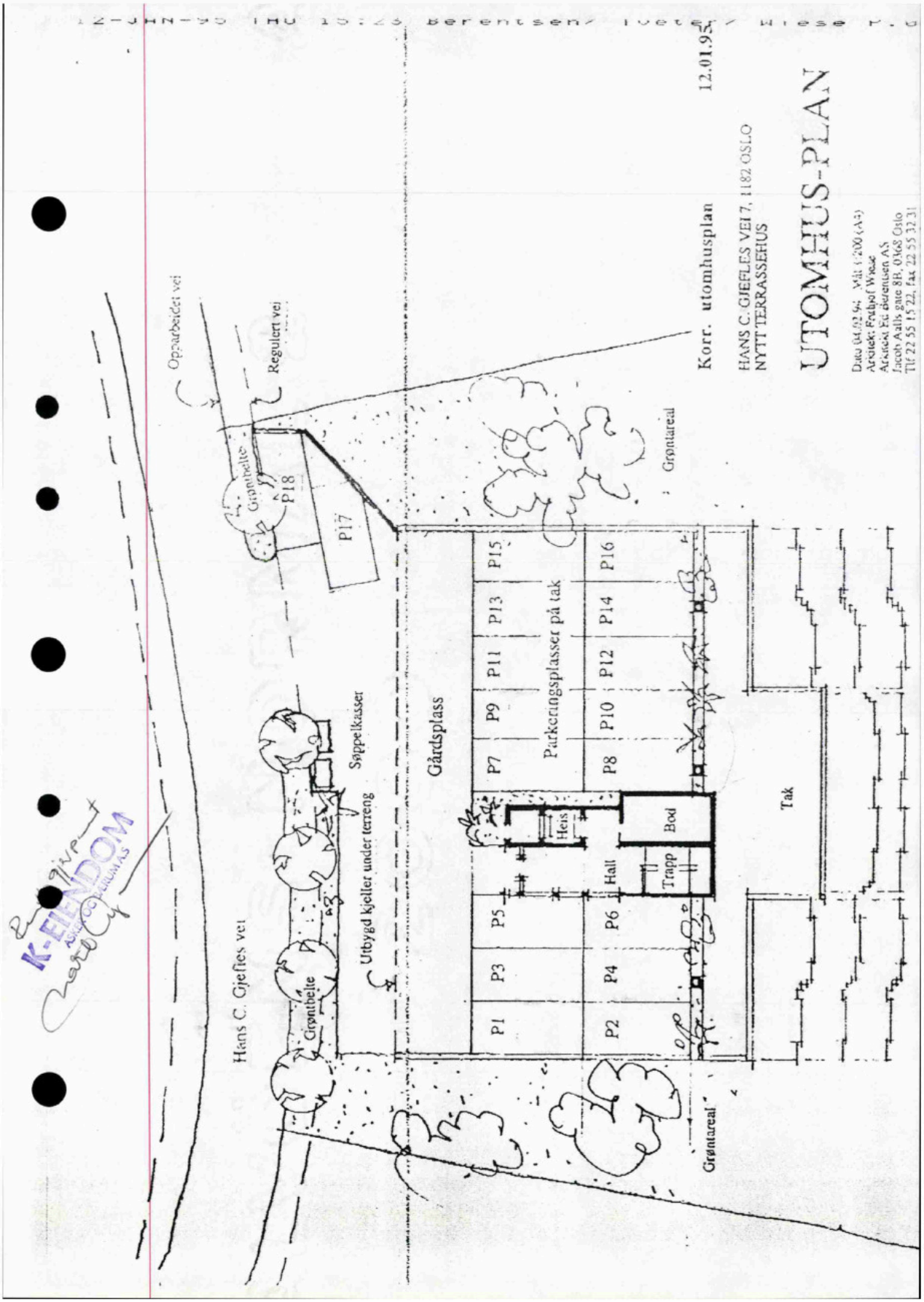
REGISTERNR Gnr 149 bnr 304 AV BNR 4 AREAL 2593m²

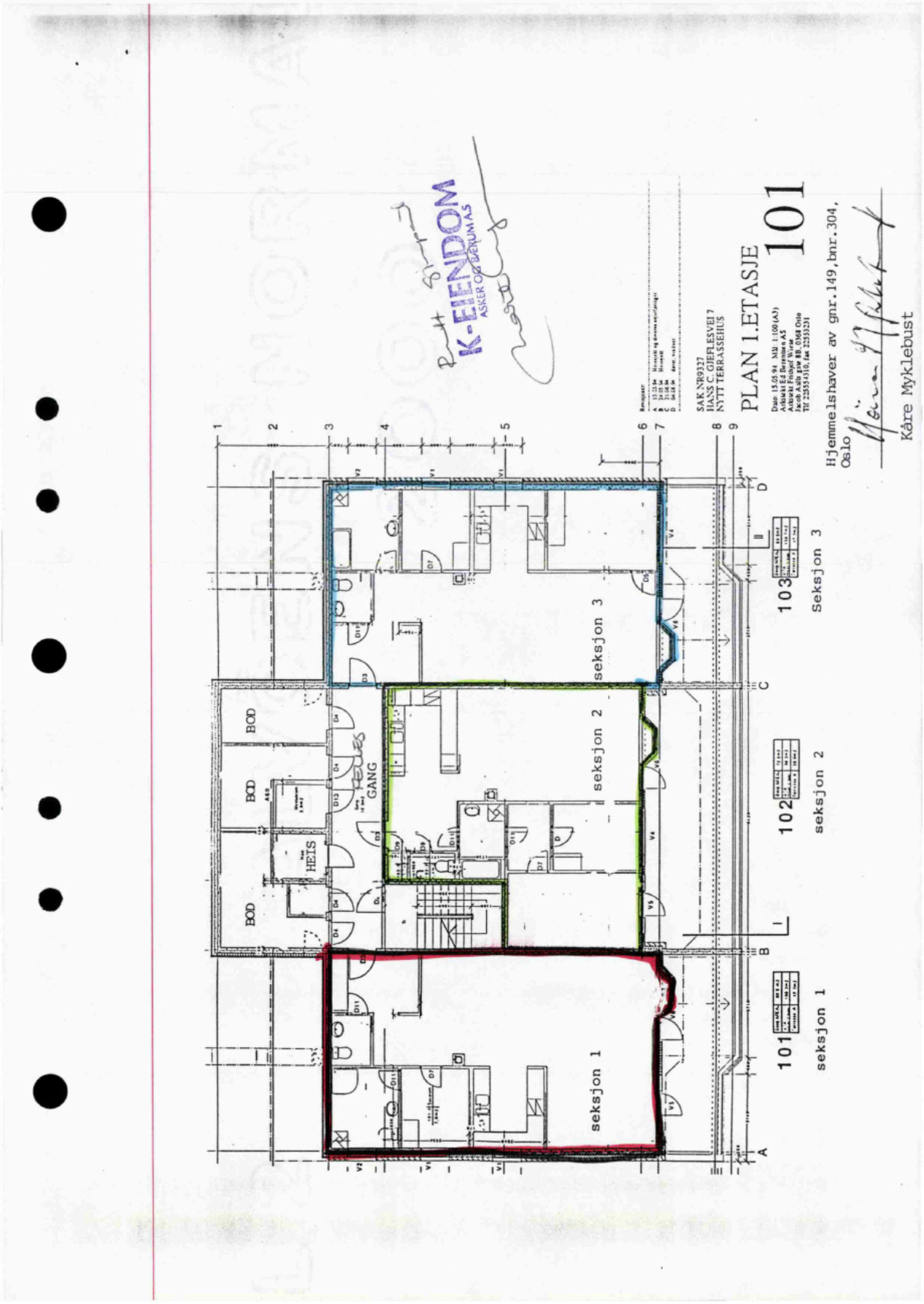
ADRESSE Hans G Gjeftes vei 7 KARTBLAD SOE 3 I

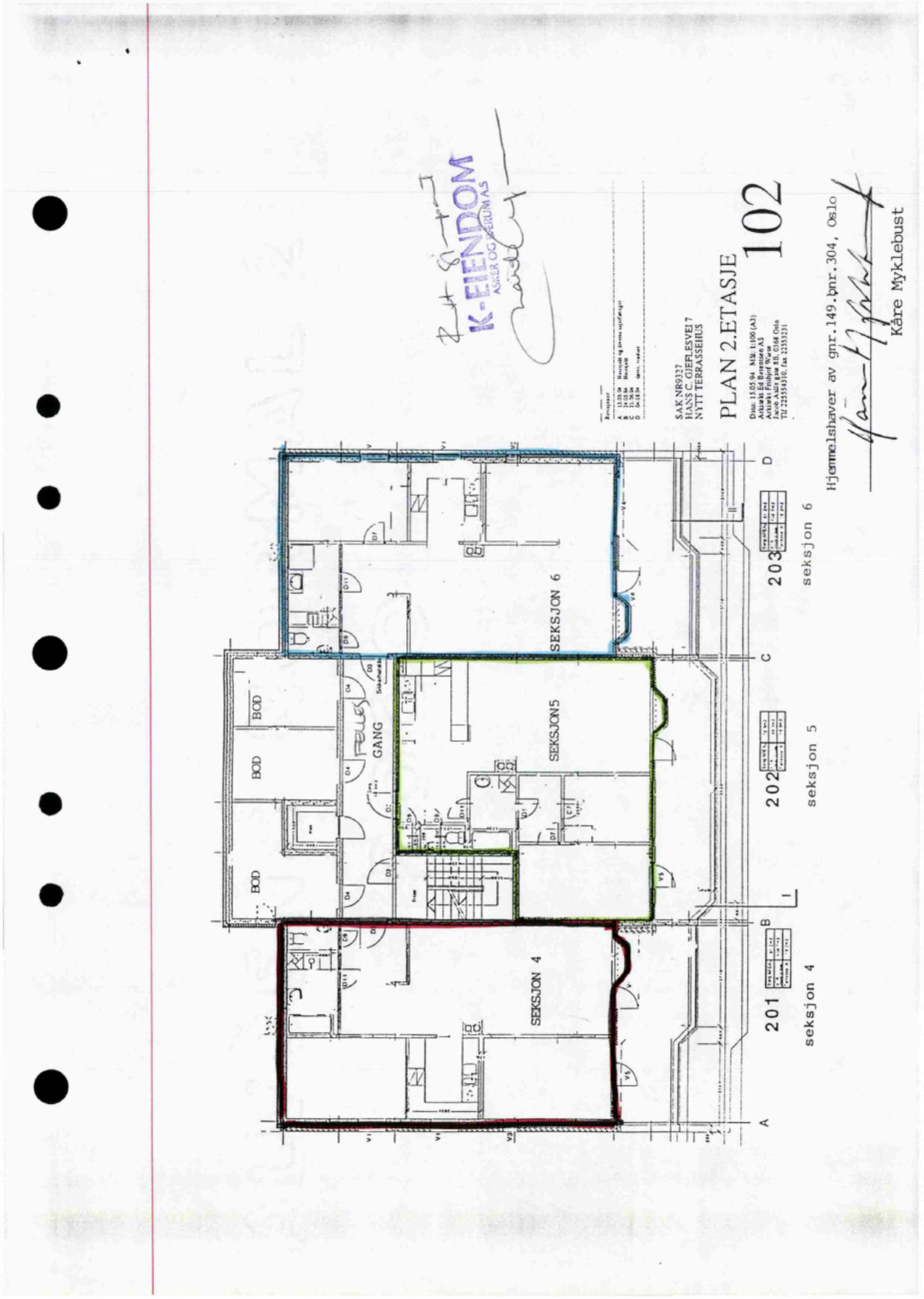
Oslo kommune Opptatt av Plan- og Bygningsetaten 25 5 1994 S.nr 940007982 S.H / DA

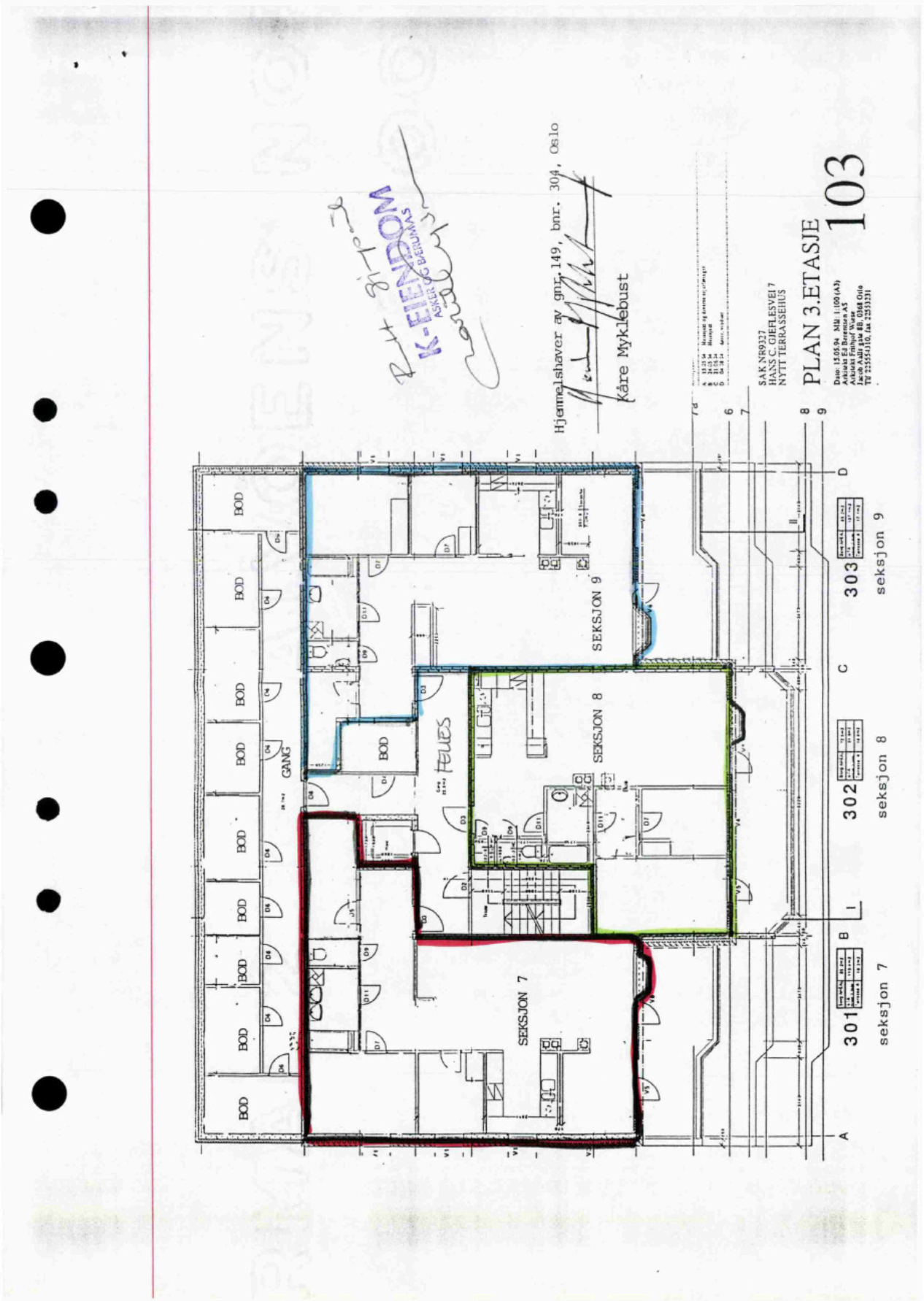
Ajourført 19 S.nr

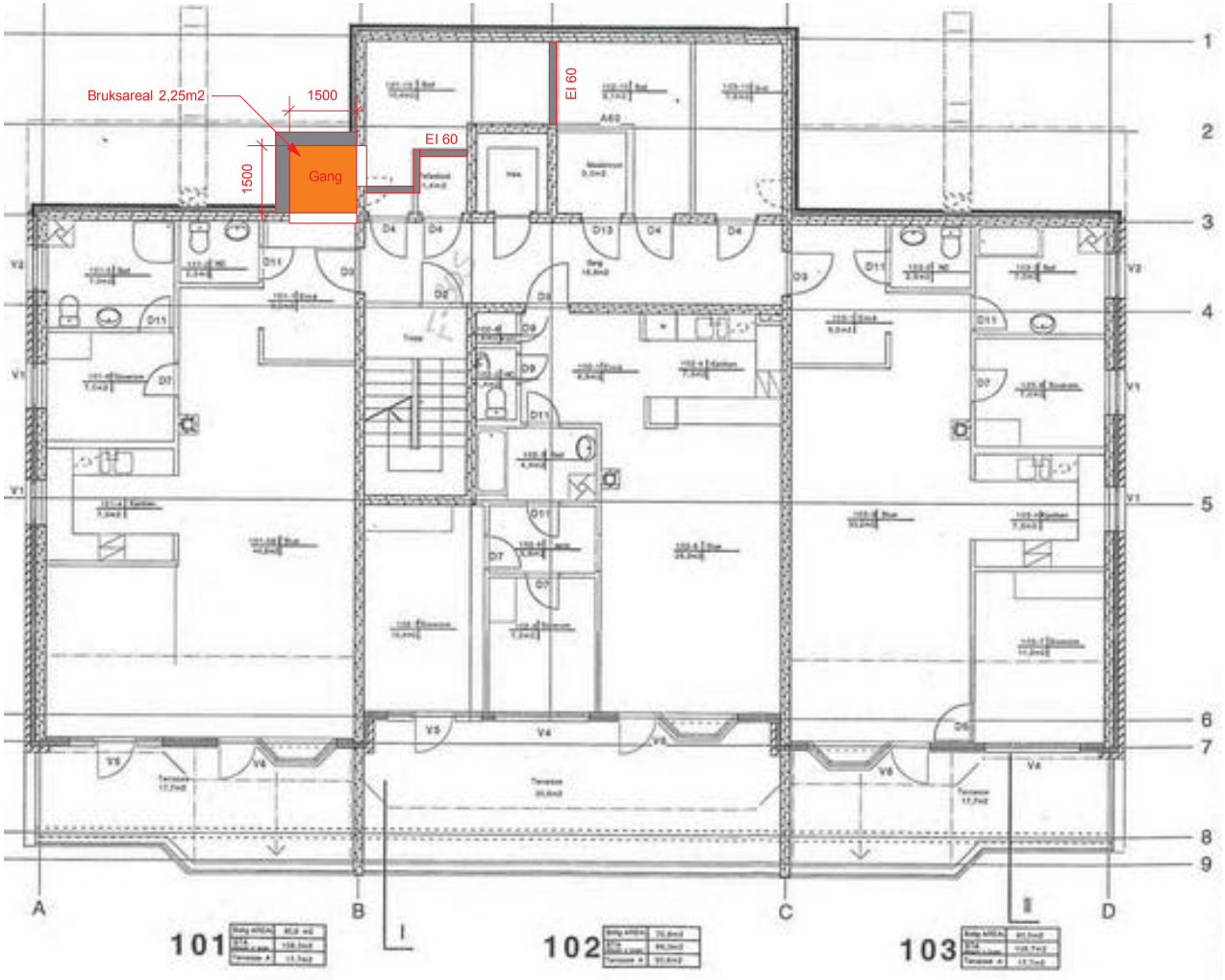



UTOMHUS-PLAN
HANS C. GJEFLES VEI 7, 1182 OSLO
NYTT TERRASSEHUS
Korr. utomhusplan
12.01.95
Oppgravd vei
Regulert vei
Grøntbelte
P18
P17
Grøntareal
Gårdsplass
Parkeringsplasser på tak
P15
P16
P13
P14
P11
P12
P9
P10
P7
P8
P5
P6
P3
P4
P1
P2
Heis
Bod
Hall
Trapp
Tak
Søppelkasser
Utbygd kjeller under terreng
Hans C. Gjefles vei
Grøntbelte
Grøntareal
K-EIENDOM


K-EIENDOM
ASKER OG BÆRUM AS
PLAN 1.ETASJE
101
SAK.NR9327
HANS C GIERLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS
Hjemmelshaver av gnr.149,bnr.304,
Oslo
Kåre Myklebust
seksjon 1
seksjon 2
seksjon 3
101
102
103
BOD
BOD
BOD
FELLES GANG
HEIS


K-EIENDOM
ASKER OG BÆRUM AS
SAK NR0337
HANS C. GJEFLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS
PLAN 2.ETASJE
102
Hjemmelshaver av gnr.149.bnr.304, Oslo
Kåre Myklebust
SEKSJON 6
SEKSJON5
SEKSJON 4
GANG
BOD
BOD
BOD
203
202
201
seksjon 6
seksjon 5
seksjon 4


K-EIENDOM
ASKER OG BÆRUMS
Hjemmelshaver av gnr. 149, bnr. 304, Oslo
Kåre Myklebust
PLAN 3.ETASJE
103
SAK NR 9137
HASSG GJERLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS
SEKSJON 9
SEKSJON 8
SEKSJON 7
FELLES
GANG
BOD
301
302
303
seksjon 7
seksjon 8
seksjon 9



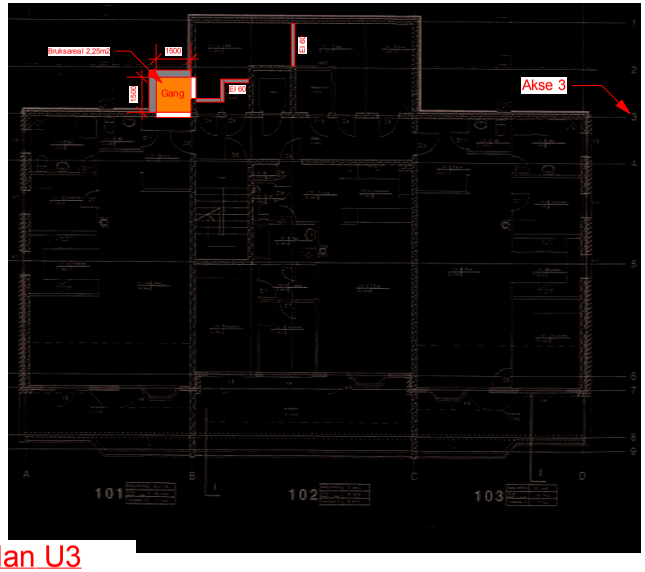
E-1

Anmerkninger:

Rev.	Dato	Endring	Av
A	06.01.14	Romberevnelse	KP

Hans C. Gjefles vei 7 gnr 149 / bnr 304	TEGN. NR	1388 - 05A
	MÅL:	1 : 100 (A3-ark)
Plan 1etg, ny	TEGNET:	04.12.13 KP
	TEGN.STATUS:	Byggemelding

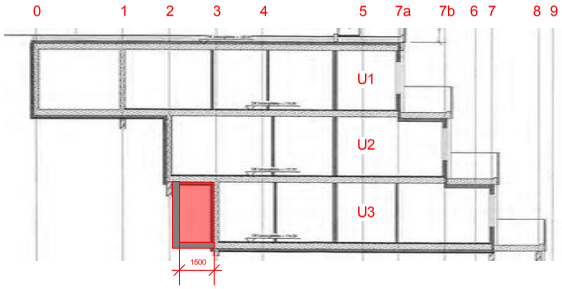
Siv Ing CK AS
Rådgivende ingeniører 1413 Tårnåsen
E-post: post@sivingck.no Tlf: +47 95 15 85 13



Plan U3



Plan U2



Snitt, ny

Anmerkninger:

Rev.	Dato	Endring	Av.

Hans C. Gjefles vei 7 gnr 149 / bnr 304	TEGN. NR:	1388 - 07
	MÅL:	1 : 200 (A3-ark)
Planer og snitt	TEGNET:	06.01.14 KP
	TEGNSTATUS:	Byggemelding

Siv Ing CK AS
Rådgivende ingeniører 1413 Tårnåsen
E-post: post@sivingck.no Tlf: +47 95 15 85 13

E-2

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Planbygg AS
Nesbruveien 75

1360 NESBRU

Ansvarshavende
Hæstad, Nils Eddie
Planbygg A/S, Postboks 84

1361 BILLINGSTAD

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930052023	96/5622

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Åsmund Bakken	26. januar 1996

Arbeidssted : 149/0304 Hans C. Gjefles vei 7
Byggherre : Planbygg AS, Nesbruveien 75, 1360 NESBRU
Arbeidets art: NYBYGG, TERRASSEHUS

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

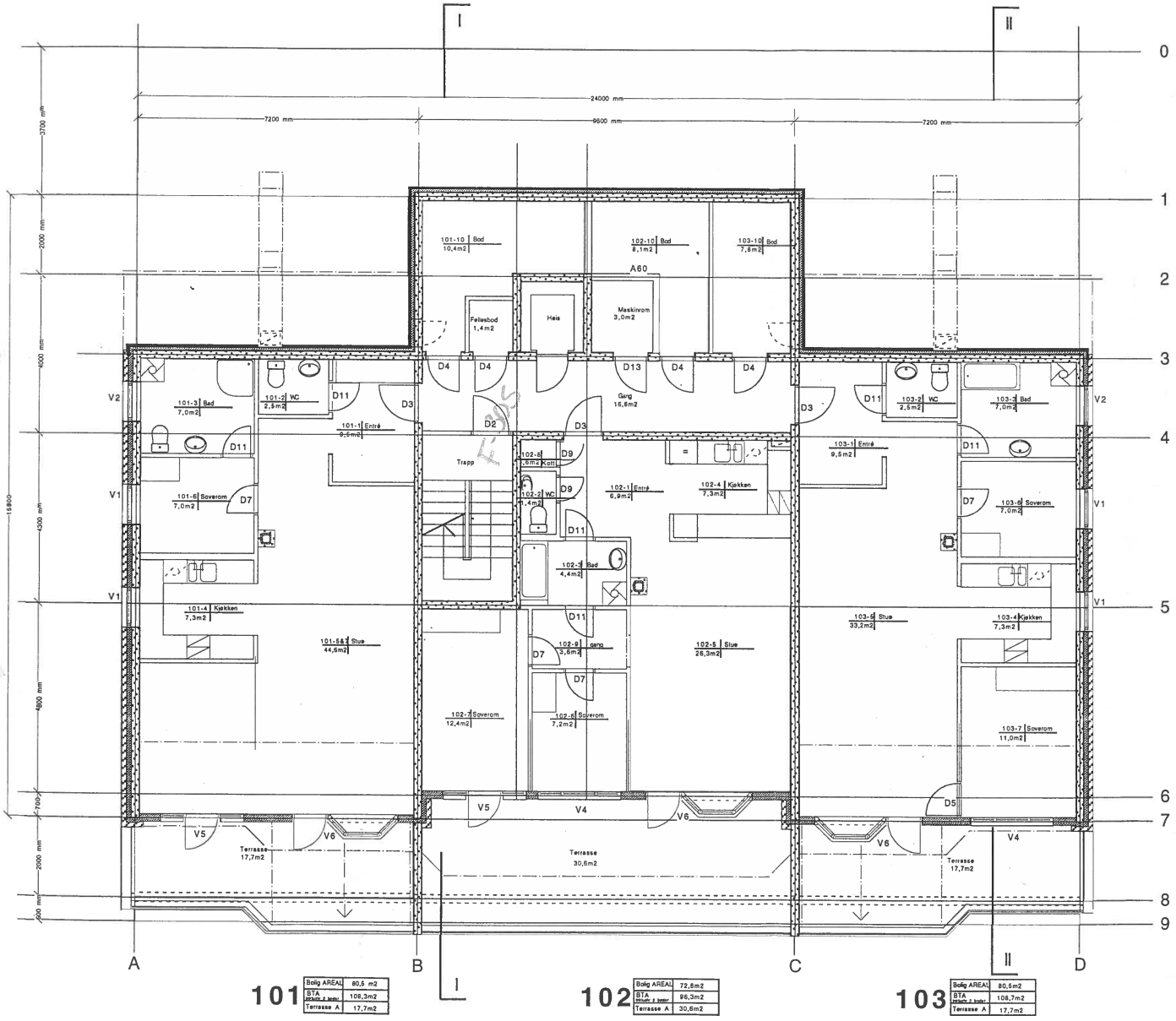
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Åsmund Bakken
Fung.avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.



101		
	Bolig AREAL	80,5 m2
	BTA innvendig bredde	108,3m2
	Terrasse A	17,7m2

102		
	Bolig AREAL	72,8m2
	BTA innvendig bredde	96,3m2
	Terrasse A	30,6m2

103		
	Bolig AREAL	80,5m2
	BTA innvendig bredde	108,7m2
	Terrasse A	17,7m2

MOTTATT
23. JAN. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Revisjoner:

A	15.05.94	Heissjakt og diverse asjurføringer
B	24.05.94	Heissjakt
C	21.06.94	
D	04.08.94	dører, vinduer

SAK NR9327
HANS C. GJEFLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS

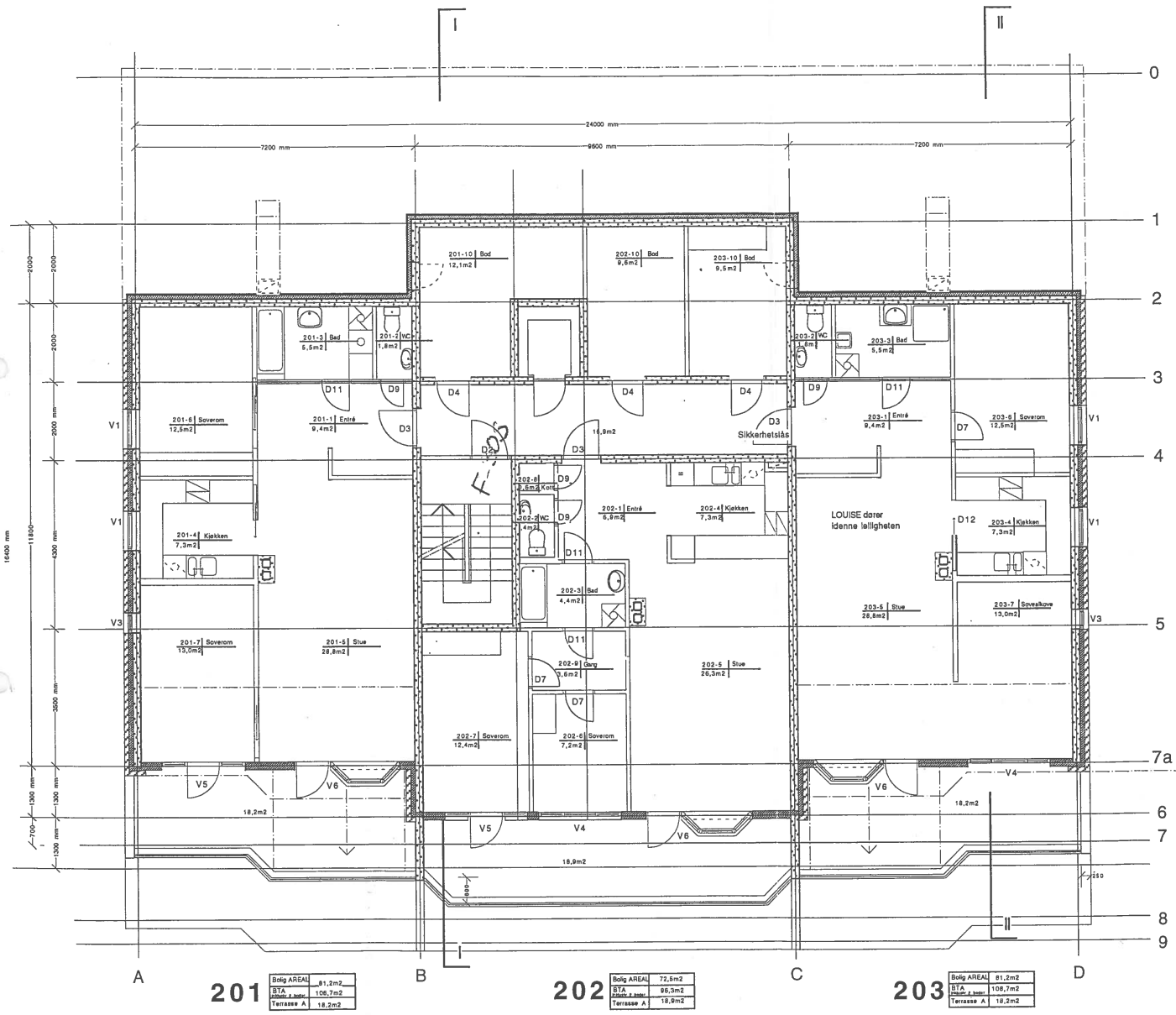
PLAN 1.ETASJE

22

101

Dato: 15.05.94 Mål: 1:100 (A3)

Arkitekt Ed Berentsen AS
Arkitekt Frithjof Wiese
Jacob Aalls gate 8B, 0368 Oslo
Tlf 225554310, fax 22553231



201		
Bolig AREAL	81,2m2	
BTA Inkludert yttervegger	106,7m2	
Terrasse A	18,2m2	

202		
Bolig AREAL	72,6m2	
BTA Inkludert yttervegger	95,3m2	
Terrasse A	16,9m2	

203		
Bolig AREAL	81,2m2	
BTA Inkludert yttervegger	106,7m2	
Terrasse A	18,2m2	

MOTTATT
23. JAN. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Revisjoner:

A	15.05.94	Heissjakt og diverse asjurføringer
B	24.05.94	Heissjakt
C	21.06.94	
D	04.08.94	dører, vinduer

SAK NR9327
HANS C. GJEFLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS

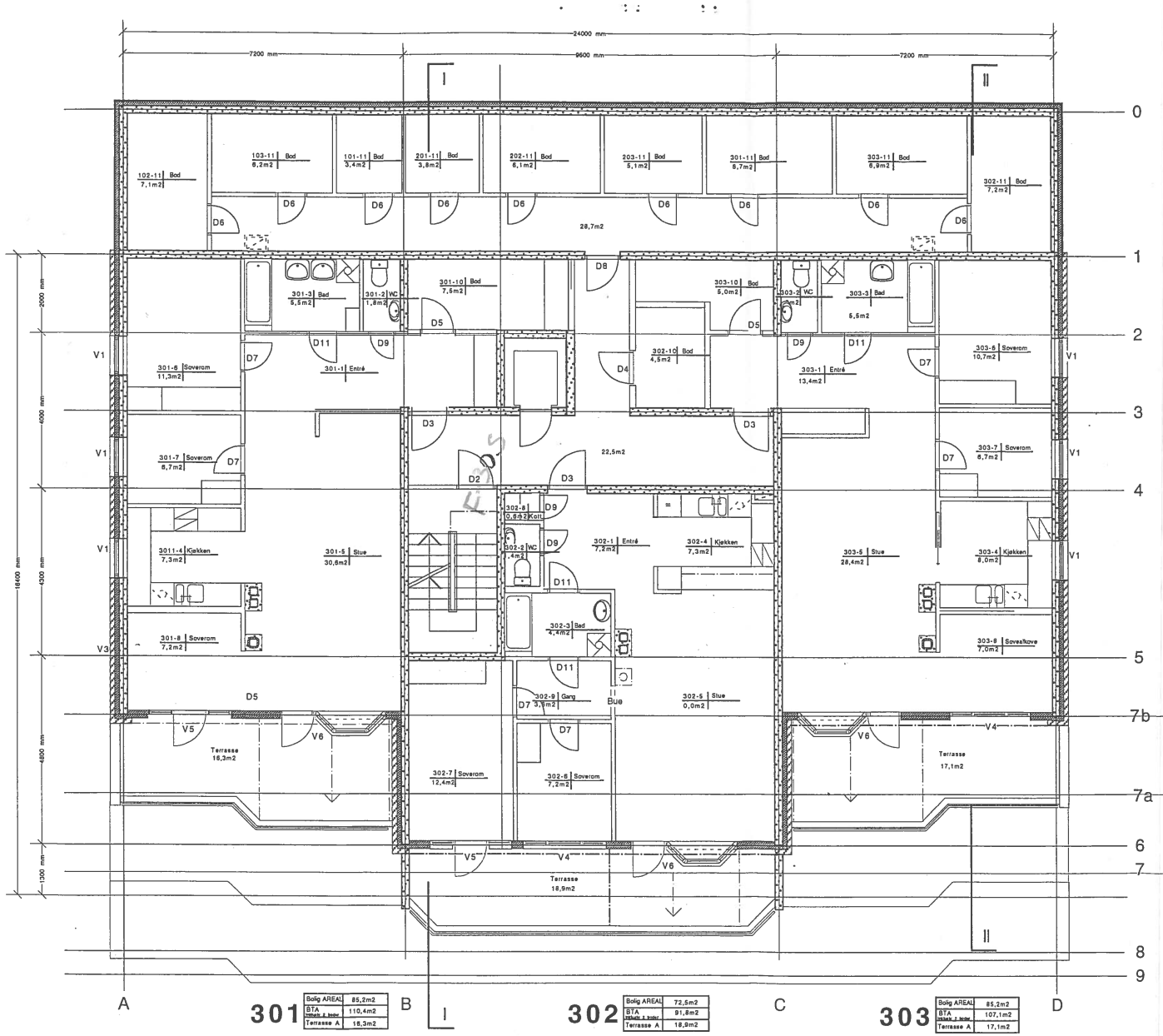
PLAN 2.ETASJE

23

102

Dato: 15.05.94 Mål: 1:100 (A3)

Arkitekt Ed Berentsen AS
Arkitekt Frithjof Wiese
Jacob Aalls gate 8B, 0368 Oslo
Tlf 225554310, fax 22553231



301		
Bolig AREAL	85,2m2	
BTA Innvendig A bygn.	110,4m2	
Terrasse A	16,3m2	

302		
Bolig AREAL	72,5m2	
BTA Innvendig A bygn.	91,8m2	
Terrasse A	16,9m2	

303		
Bolig AREAL	85,2m2	
BTA Innvendig A bygn.	107,1m2	
Terrasse A	17,1m2	

MOTTATT
23.JAN.95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN

Revisjoner:

A	15.05.94	Heissjakt og diverse asjurføringer
B	24.05.94	Heissjakt
C	21.06.94	
D	04.08.94	dører, vinduer

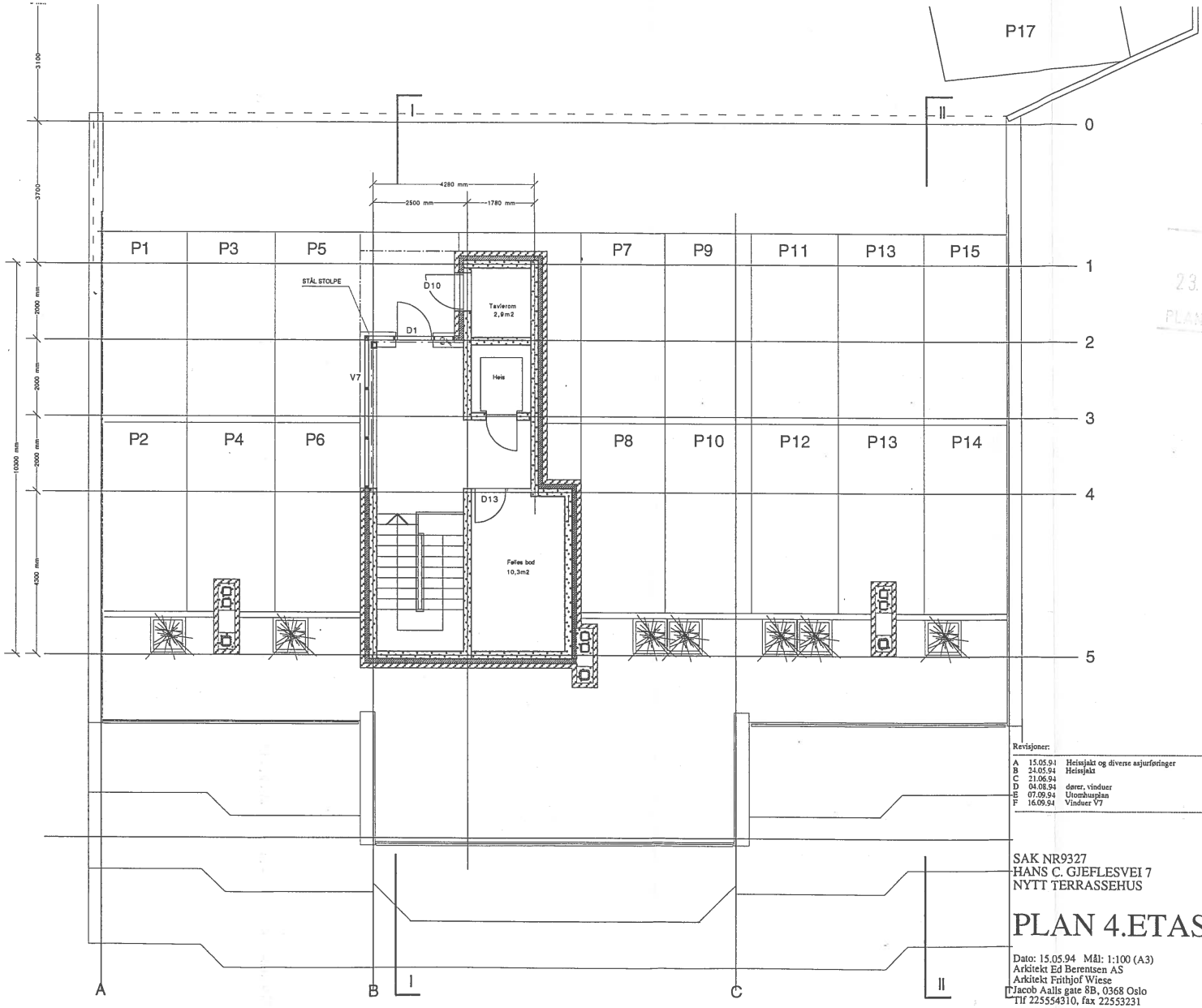
SAK NR9327
HANS C. GJEFLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS

PLAN 3.ETASJE

24

103

Dato: 15.05.94 Mål: 1:100 (A3)
Arkitekt Ed Berentsen AS
Arkitekt Frithjof Wiese
Jacob Aalls gate 8B, 0368 Oslo
Tlf 225554310, fax 22553231



MOTTATT
23. JAN. 95
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Revisjoner:

A	15.05.94	Heissjakt og diverse asjurføringer
B	24.05.94	Heissjakt
C	21.06.94	
D	04.08.94	døer, vinduer
E	07.09.94	Utomhusplan
F	16.09.94	Vinduer V7

SAK NR9327
HANS C. GJEFLESVEI 7
NYTT TERRASSEHUS

PLAN 4.ETASJE

Dato: 15.05.94 Mål: 1:100 (A3)

Arkitekt Ed Berentsen AS
Arkitekt Frithjof Wiese
Jacob Aalls gate 8B, 0368 Oslo
Tlf 22554310, fax 22553231

25
104

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. CK Kenneth Pham
Røyskattveien 2 C
1413 TÅRNÅSEN

Dato: 22.04.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201300808-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS C. GJEFLES VEI 7	Eiendom:	149/304/0/0
Tiltakshaver:	Alf Olsen	Adresse:	Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO
Søker:	Siv.ing. CK Kenneth Pham	Adresse:	Røyskattveien 2 C, 1413 TÅRNÅSEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST - HANS C. GJEFLES VEI 7

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 16.04.2013.

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.

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.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.04.2013 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til:
Alf Olsen, Hans C. Gjefles vei 7, 1182 OSLO, ruth.olsen@me.com

Vedlegg: Orientering om klageadgang

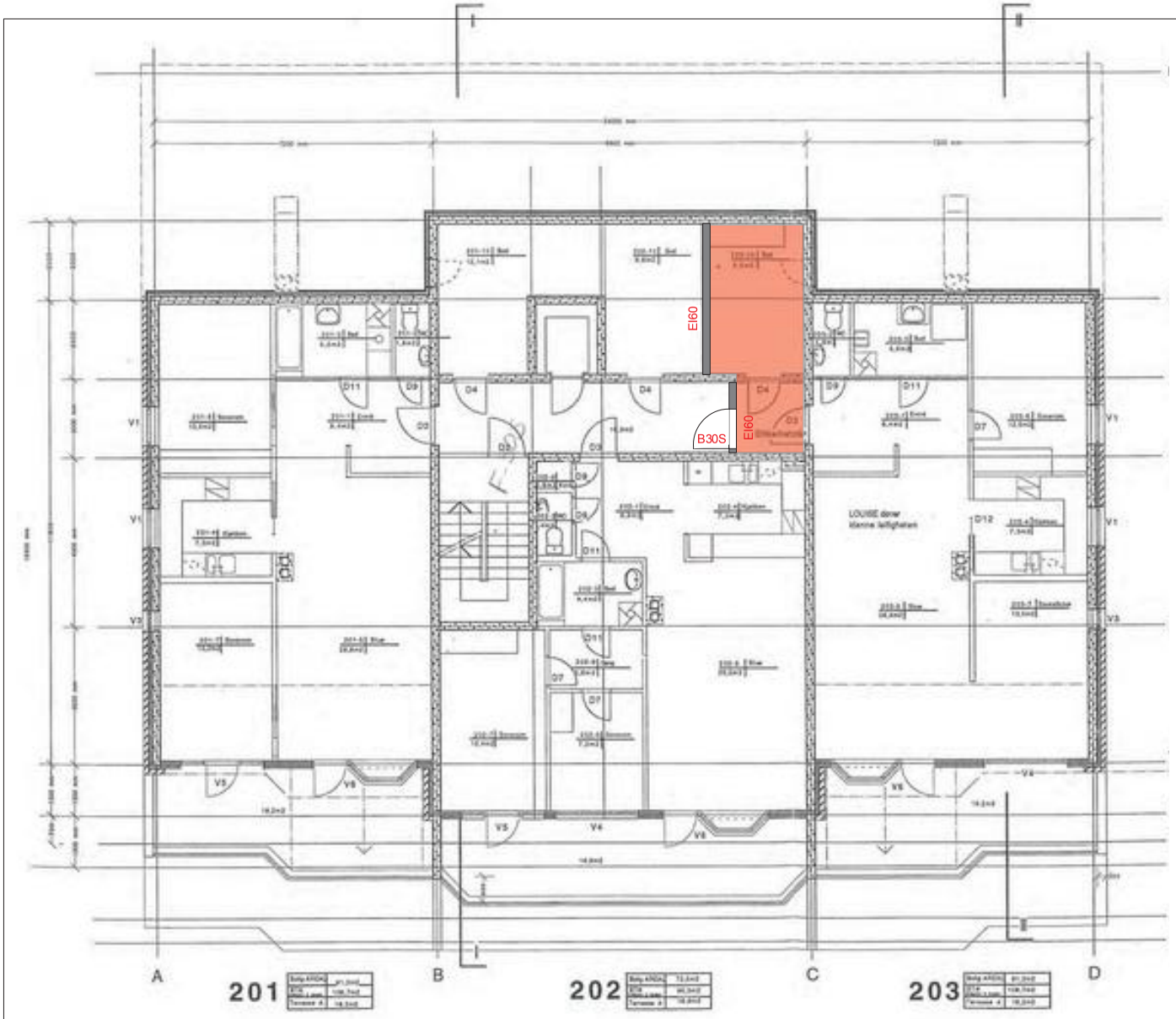
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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



Anmerkninger:

Rev.	Dato	Endring	Av.

Hans C. Gjefles vei 7
gnr 149 / bnr 304

Plan 2etg, ny

TEGN. NR:	1264 - 06
MÅL:	1 : 100 (A3-ark)
TEGNET:	09.01.13 KP
TEGNSTATUS:	Byggemelding

Siv Ing CK
Rådgivende sivilingeniør 1413 Tårnåsen
E-post: post@sivingck.no Tlf: +47 95 15 85 13

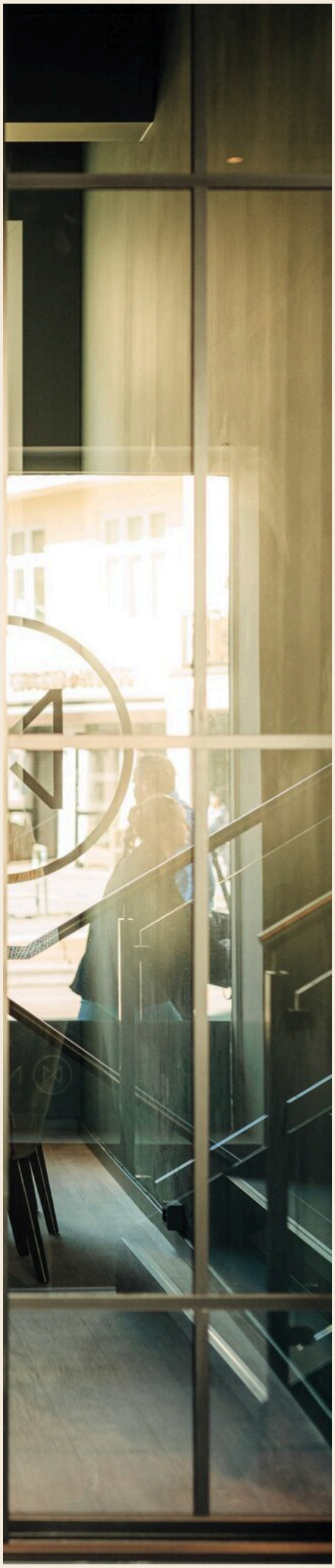
E-2

Velkommen til

Nordvik Nordstrand

Nordstrand, Bekkelaget, Ekeberg, Lambertseter og Søndre Nordstrand er bydeler vi kjenner godt, og der vi kombinerer god lokalkunnskap med solid erfaring. Vi er for deg som setter kvalitet og faglig tyngde høyt når du skal selge bolig. Hos oss møter du en megler som tar ansvar, jobber for å oppnå et godt resultat på dine vegne og er tilgjengelig gjennom hele prosessen, og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Ekebergveien 233, 1162 OSLO
nordstrand@nordvikbolig.no
902 90 092

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 44-0088/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans C. Gjefles vei 7 1182 OSLO
Matrikkel: Gnr 149, bnr 304, snr 6 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Hanne Eika Klempe
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nordstrand
h.klempe@nordvikbolig.no
959 24 589



Camilla Pitz Jacobsen
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Nordstrand
c.jacobsen@nordvikbolig.no
909 13 164

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: