

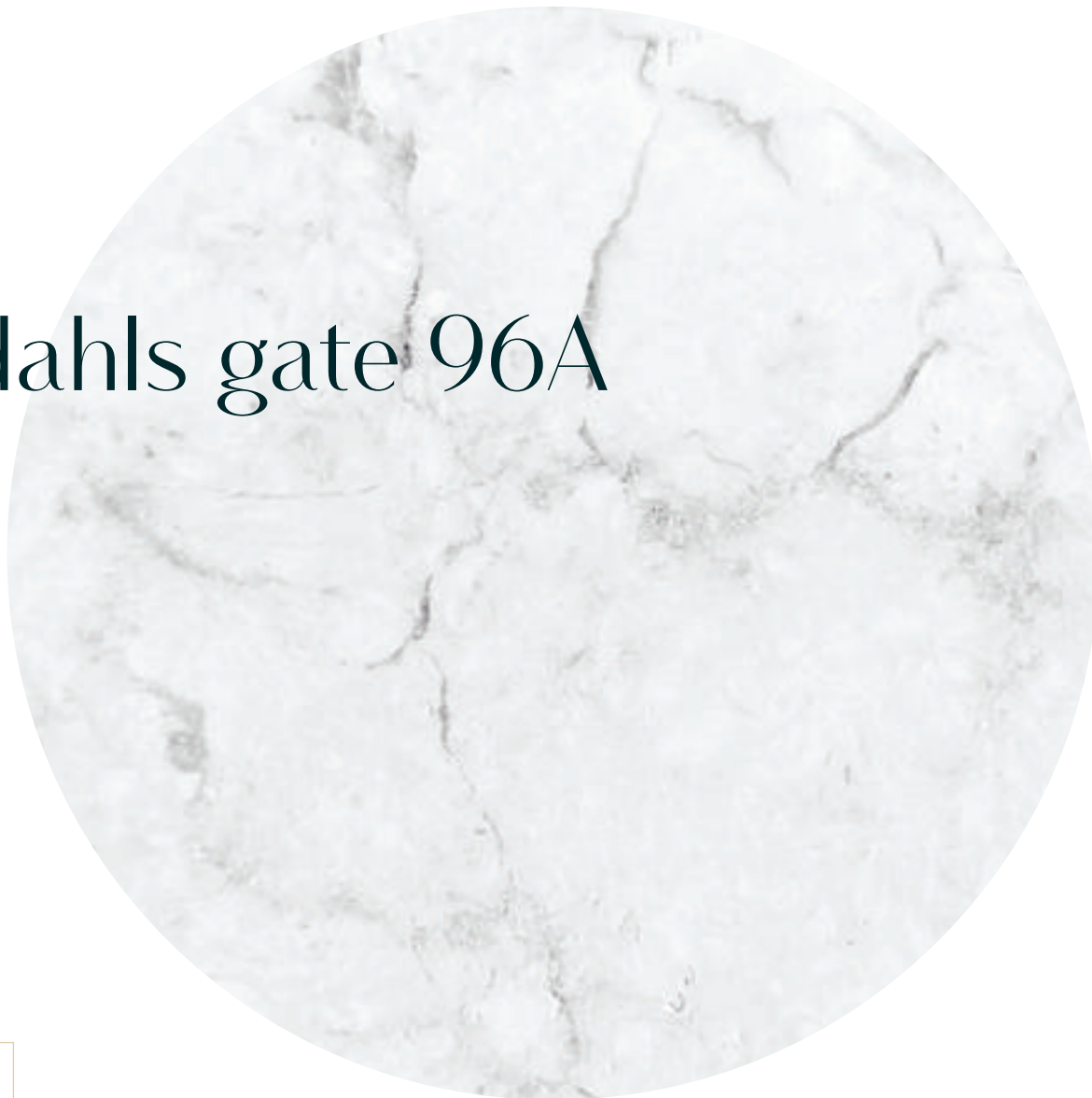


Hans Nordahls gate 96A



— Velkommen til

# Hans Nordahls gate 96A



# — Skjermet til på Grefsen Stasjon;

Familievennlig, lys, skjermet hjørneleilighet - 53 m<sup>2</sup> solrik terrasse med hage på 25 m<sup>2</sup> - Garasjeplass /m lader - Rolig

Prisantydning	9 745 000,-
Omkostninger	244 970,-
Totalpris	9 989 970,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 265,-
BRA-i	93 kvm
Totalt BRA	118 kvm
Soverom	3
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012
Megler	Christoffer Edstrøm Jacobsen
Telefon	469 09 717
E-post	c.e.jacobsen@nordvikbolig.no







## Kort fortalt

Christoffer E. Jacobsen fra Nordvik eiendomsmegling har gleden av å presentere denne flotte 4-roms hjørneleiligheten med svært god intern beliggenhet i Grefsen Stasjonsby. Boligen har et helt fantastisk uteområde som kun tilhører denne seksjonen. Innvendig oppleves boligen romslig og har godt med naturlig lys. Bygget sto ferdig i 2012 og ligger skjermet til fra biltrafikk og forbipasserende. Her har du følelsen av å bo i rekkehus midt i byen.

- 53 m<sup>2</sup> sør-øst- / sør-vestvendt terrasse hvor 20 m<sup>2</sup> er innglasset
- Trappefri adkomst og direkte tilgang til hagen
- Store vindusflater og godt med naturlig lys
- Heis tilgang til garasje plass /m EL-billader
- Solrik og skjermet beliggenhet
- Fortrinnsrett i barnehage
- Kjellerbod på ca. 5 m<sup>2</sup>
- 2 fullverdige bad
- 3 gode soverom

# Arealer og innhold

---

BRA-i:	93 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	20 kvm
Totalt BRA:	118 kvm
TBA:	37 kvm

## Beskrivelse

1. etasje:  
BRA-i: 93 kvm. To bad, entré/gang, stue, kjøkken og tre soverom.  
BRA-b: 20 kvm. Sydvestvendt innglasset terrasse med adkomst fra stue.  
Total BRA: 113 kvm.  
TBA: 37 kvm. Sydvestvendt markterrasse med adkomst fra innglasset terrasse.

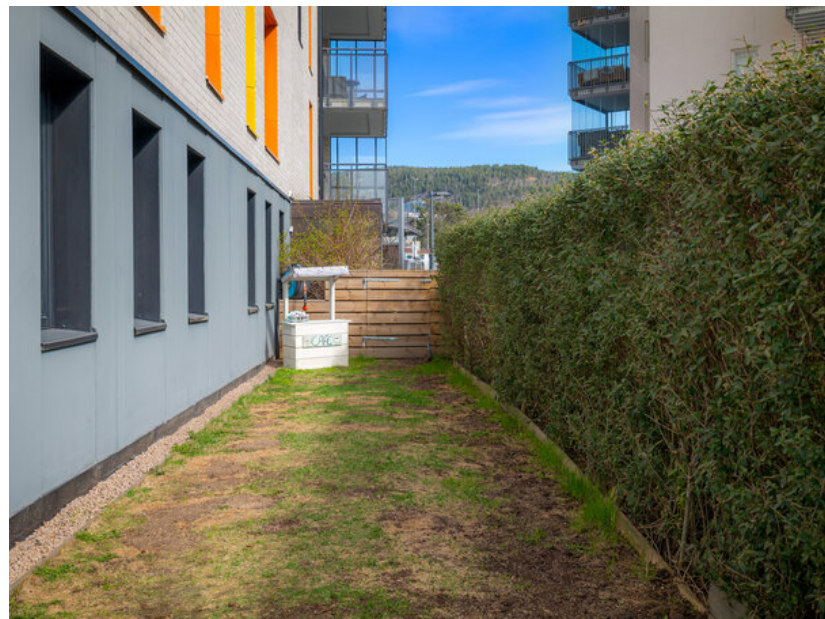
Kjeller:  
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren.  
Total BRA: 5 kvm.

Det medfølger en garasjeplass med EL-billader



- Det medfølger en kjellerbod på ca. 5 kvm -

































# Hans Nordahls gate 96B

Nabolaget Åsen - vurdert av 145 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

## Skoler

<b>Nordpolen skole (1-10 kl.)</b>	<b>10 min</b> 🚶
656 elever, 36 klasser	0.8 km
<b>Fernanda Nissen skole (1-7 kl....)</b>	<b>15 min</b> 🚶
496 elever, 28 klasser	1.1 km
<b>Akademiet realfagsskole Oslo (...)</b>	<b>20 min</b> 🚶
160 elever, 12 klasser	1.5 km
<b>Morellbakken skole (8-10 kl.)</b>	<b>19 min</b> 🚶
394 elever, 29 klasser	1.4 km
<b>Frydenberg skole (8-10 kl.)</b>	<b>6 min</b> 🚗
506 elever, 30 klasser	2.3 km
<b>Kuben videregående skole</b>	<b>6 min</b> 🚗
<b>Foss videregående skole</b>	<b>9 min</b> 🚗
600 elever, 20 klasser	3.2 km

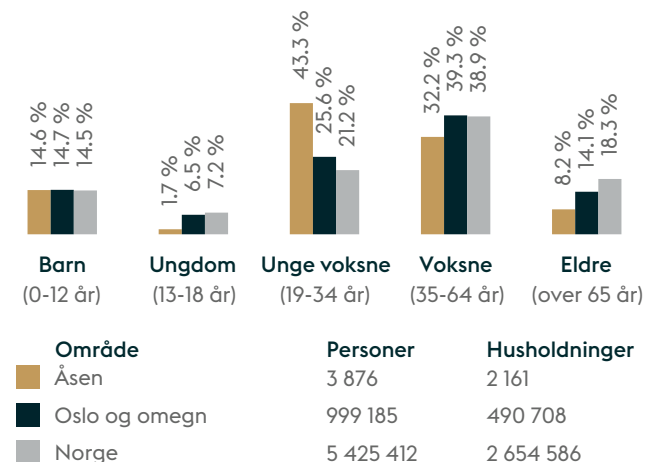
## Offentlig transport

<b>Storo</b>	<b>2 min</b> 🚶
Linje 4, 5	0.1 km
<b>Storo</b>	<b>13 min</b> 🚶
Linje 11, 12, 18	1 km
<b>Grefsen stasjon</b>	<b>19 min</b> 🚶
Linje RE30, R31	1.4 km
<b>Sinsenkrysset</b>	<b>3 min</b> 🚗
Totalt 9 ulike linjer	0.9 km
<b>Oslo S</b>	<b>12 min</b> 🚗
Totalt 24 ulike linjer	4.6 km

## Barnehager

<b>Espira Grefsen Stasjon barneha...</b>	<b>6 min</b> 🚶
151 barn	0.5 km
<b>Ragnas Hage (0-5 år)</b>	<b>9 min</b> 🚶
126 barn	0.7 km
<b>Espira Torshovdalen barnehage ...</b>	<b>16 min</b> 🚶
74 barn	1.2 km

## Aldersfordeling



### Opplevd trygghet

Veldig trygt 79/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 76/100

### Naboskapet

Høflige 61/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

## Sport

⊕ Haarklous plass	14 min	♿
⊕ Muselunden	18 min	♿
♣ Sandaker Treningssenter	10 min	♿
♣ Fitness24Seven Storo	12 min	♿

### Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100



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



Informasjon

# Hans Nordahls gate 96A

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer

13-0134/25

### Boligtype

Selveierleilighet

### Adresse og betegnelse

Hans Nordahls gate 96A, 0483 OSLO  
Gnr 76, bnr 278, snr 1 i Oslo kommune

### Selgere

Nicholai Røed Mangseth  
Trine Rydstrøm

### Kjøpesum og omkostninger

9 745 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger:

243 620,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke\* (valgfritt))

-----  
244 970,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

257 670,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))  
-----

9 989 970,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 002 670,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))  
-----

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

## Om boligen

### Byggeår

2012

### Etasje

1

### Antall soverom

3

### Arealer

BRA-i: 93 kvm

BRA-e: 5 kvm

BRA-b: 20 kvm

Totalt BRA: 118 kvm

TBA: 37 kvm

### Beskrivelse:

1. etasje:

BRA-i: 93 kvm. To bad, entré/gang, stue, kjøkken og tre soverom.

BRA-b: 20 kvm. Sydvestvendt innglasset terrasse med adkomst fra stue.

Total BRA: 113 kvm.

TBA: 37 kvm. Sydvestvendt markterrasse med adkomst fra innglasset terrasse.

Kjeller:

BRA-e: 5 kvm. Bod i kjelleren.

Total BRA: 5 kvm.

### Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje med sørvestvendt innglasset terrasse og markterrasse.

Leiligheten inneholder to bad, entré/gang, stue, kjøkken og tre soverom.

Det medfølger en bod i kjelleren på 5 kvm og en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med ladeboks.

### Standard

Kjøkkeninnredning:

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår med profilerte fronter, fliser på vegg over benkeskap og belysning under overskap. Det er lagt heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Baderom 1:

Helfliset baderom med varme i gulv. Baderommet er utstyrt med dusj i badekar, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne, benkeskap med glatte fronter, overskap med speilfronter, benkeskap med glatte fronter og overskap med speilfronter.

Baderom 2:

Helfliset baderom med varme i gulv og opplegg for vaskemaskin. Baderommet er utstyrt med dusj på gulv med dører i herdet glass, servant og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Innvendig gulv:

- Trestavs parkett.

Innvendig vegger:

- Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendig himling:

- Sparklet og malte plater i badet.

- Tapet i entré/gang.

- Malte betongelementer for øvrig.

- Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.

Innvendige dører:

- Profilerte innvendige dører til to bad.

- Dør med glassfelt mellom entré/gang og stue.

- Profilerte innvendige dører for øvrig.

Ledningsnett for sanitær:

- Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.

- Fordelerskap er lokalisert i skap i entré.

- Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet.

- Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.

- Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap.

**Vannbåren varme:**

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er montert i stue og tre soverom. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i skap i entré.

**Ventilasjon:**

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

**Elektrisk anlegg:**

Sikringsskap i skap i entré med jordfeilautomater. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad. Det er fremvist samsvarserklæring datert: 28.02-2013 på følgende opplyste arbeider: Nytt elektrisk anlegg.

**Markterrasse og innglasset terrasse:**

- Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra innglasset terrasse, ca. 37 kvm. Terrassebord på bjelkelag.
- Sydvestvendt innglasset terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16 kvm. Terrassebord på bjelkelag og skyvbare glassfelt.

**Følgende punkter har fått TG2 i tilstandsrapporten:**

- Innvendige dører til to bad: Svelling/fuktskader i bunnen av dørbledet.
- Gulv i entré/gang og stue: Høy slitasje/skade.
- Kjøkkeninnredning: Svelling/fuktskader på enkelte fronter.

Dette i følge vedlagt tilstandsrapport.

**Parkering**

Det medfølger garasje plass med ladeboks for elbil som aktiveres gjennom appen Laddel. Det betales en fastpris på kr. 49 pr. mnd. Det faktureres for fortløpende forbruk. Felleskostnadene for garasjeplassen er på kr. 1.560,- pr kvartal.

I tillegg er det 2 timers gratis parkering deler av døgnet rett ved boligen.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

- Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
- Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år
- El-bil : 2.090 kroner for ett år
- El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

**Modernisering og påkostninger**

En liste over utbedringer/oppgraderinger/påkostninger som er gjort med boligen:

- Utvidet plattning.
- Byttet til dimmere (alle bryterne).
- Bygget port i enden av hagen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

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, ufaglært. Arbeid som er utført: Bygget på platting (2022) Bygget gjerde med port i enden av hagen (2023).

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

Ja, faglært. Foreligger det en samsvarserklæring? Nei. Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert nye dimmere i hele leiligheten og termostater på badene. Gjort av elektriker som vennetjeneste.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Elektro - nov 2020.

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

Ja. Skyvedørsgarderoben på hovedsoverrommet har en skade. Dørene fungerer å skyve, men er påvirket av denne bulken.

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

Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra mars 2025.

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

Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da vi kjøpte i 2019.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja. Beskriv: Skal bygges en gangbro over T-banen bak søppelsjaktene. Disse skal derfor flyttes.

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

Ja. Beskriv: Installering av vannmålere i hver leilighet. Vil sannsynligvis minke vann-utgiftene. Vil bli tatt ut fra felleskostnader, og faktureres hver enhet etter registrert forbruk.

### Bygningssakkyndig

Daniel Aas

### Byggemåte

Utvendige bygningsdeler:

- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp/folie.
- Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydmotstand.
- Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.
- Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår i stue.
- Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår for øvrig.

Innvendige bygningsdeler:

- Felles varmtvann.
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

### Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Hyller i bod.
- Lampe over spisebord.

Følgende medfølger handelen:

- Vaskemaskin og tørketrommel.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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, krokhangte 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

Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For korttidsutleie av en hel boligseksjon, i eierseksjonsloven fastsatt som utleie under 30 dager sammenhengende, gjelder at samlet utleie per år ikke kan overstige 60 dager. Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

### Energi og oppvarming

#### Energimerking

C - grønn

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv.

Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

### Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme.  
Varmekabler på bad.

### Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om at de har et gjennomsnittlig strømforbruk på ca. 4354kwh pr. år.

Strømforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Felleskostnader

Kr 5 265,- pr. mnd.

Inkluderer: Fjernvarme, TV/bredbånd, kommunale avgifter, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, velforening og diverse honorarer.

TV/bredbånd: 429,-

Felleskostnader: 3 983,-

Tilleggsytelser: Adm. gebyr målere (kr.55 i feb. 25)

Velforening: 333,-

Måler: 1114 Techem avleser - Fjernvarme: 1114/1 varme ( kr. 888 i feb. 25)

Garasje plass: 520,- (faktures kvartalsvis kr. 1.560,-)

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Felleskostnader.
- Strøm.
- Innboforsikring.
- Fastpris ladeboks, samt forbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

### Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 100 686,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 8 402 744,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Sameiet

### Navn og orgnr.

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie , orgnr. 912 373 142

### Om sameiet

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet A1 og A2 som vil bli utbygd med flere eierseksjonsseksjonseier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i sameienes eiendom, skal ligge i sameie mellom boligsameiene på A1 og A2. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameiet.

Informasjon fra styreleder pr. 19.03.2025:

I følge styreleder er det ingen konkrete planer om å øke felleskostnadene, men felleskostnadene endret seg vesentlig ved at det fra 1. januar 2024 ble innført seksjonsvise målinger av forbruk av varmtvann og energi til oppvarming. Første årsavregning er gjennomført. Fra 1. mars har sameiet gått over til månedlige avregninger og oppgjør for seksjonsvis energiforbruk. Nå gjennomfører vi en prosess for innføring av seksjonsvise målinger av forbruk av kaldtvann. I sum gjør disse endringene store muligheter for betydelig påvirkning på egne bokostnader, og en vesentlig reduksjon i felleskostnadene.

### Forretningsfører

Boligbyggelaget Usbl

### Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett.

### Styregodkjenning

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret.

Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjenning, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjenningen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

### Informasjon om fellesgjeld

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning

### Fellesformue

Kr 24 634,- pr. 31.12.2024

### Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt.

### Vedtakter og husordensregler

Sameiets vedtakter og husordensregler ligger vedlagt. Det oppfordres til å sette seg godt inn i disse.

### Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres dugnader.

### Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjananse for de øvrige beboerne. Ved innflytting og ved anskaffelse av husdyr skal styret varsles om dette. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

### Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 7772993

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 614 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.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

### Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

## Områdebeskrivelse

### Skoler og barnehager

Bor du i sameiet har du fortrinnsrett til Espira Grefsen stasjon barnehage

Fernanda Nissen skole.

## Offentlige forhold

### Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 24.03.2015.

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.

### 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

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

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

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning og allmenntilgjengelig formål. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående plansaker/byggeprosjekter i området:

- Selger har mottatt varsel om at det skal bygges gangbro over t-banen.

### 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:

301/76/278/1:

08.04.2013 - Dokumentnr: 272858 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0200-2010-006 Grefsen Stasjonsby  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:76 Bnr:278  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.09.2014 - Dokumentnr: 777078 - Jordskifte  
Sak nr. 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby Oslo  
Gjelder denne registerenheten med flere

26.11.2014 - Dokumentnr: 1034942 - Jordskifte  
Jordskiftesak 0200-2010-0006 Grefsen Stasjonsby  
Gjelder denne registerenheten med flere

03.03.2025 - Dokumentnr: 242578 - Jordskifte  
Jordskiftesak - 20-049513REN-JOOV/JLST Grefsen Stasjonsby  
Gjelder denne registerenheten med flere

17.03.2025 - Dokumentnr: 299185 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS  
Org.nr: 814 449 912  
Elektronisk innsendt

29.04.2013 - Dokumentnr: 342074 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 1  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning og grunn  
Sameiebrøk: 924/35772

09.03.2016 - Dokumentnr: 204986 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:77  
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:96  
Bestemmelser om fortrinnsrett til barnehageplass  
Rubrisert fra pengeheftelse til servitutt. Rettet etter tingl. § 18. 09.06.2016 ÅAS  
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

- Hans Nordahls gate 96 Boligsameie består av 47 boliger.
- Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill.
- Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

#### Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

#### Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

#### Forbrukerkjøp - definisjon

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

#### Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

#### Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

#### Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

#### Betalingsbetingelser

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

#### Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 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 dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Om oppdraget

#### Meglens vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 80 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 8 500,-

Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar\*\* kr. 7 990,-

Rabatt ved salg - Tidligere selger kr. 30 000,-

Tillegg Nordvik Ekstra Large kr. 11 900,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 26 983,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 209 073,- 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 11. april 2025

**Ansvarlig megler**

Christoffer Edstrøm Jacobsen, Eiendomsmegler / Partner  
Tlf. 46909717

**Meglerforetaket**

Nordvik Bygdøy Allé  
Bygdøy Alle 34  
0265 OSLO  
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS  
Org. nr.: 914457750



Vedlegg

# Hans Nordahls gate 96A

# Tyder

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

**Tilstandsrapport**  
Bygningsteknisk gjennomgang

Hans Nordahls gate 96 A, 0485  
OSLO

Denne rapporten er utført av

# Tyder



Daniel Aas  
Uavhengig takstmann  
da@tyder.no  
Org nr 999 282 938

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utføreres erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

\* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU -

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 -

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 -

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 -

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

## Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

\* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2 -	Innvendige dører til to bad	Svelling/fuktskader i bunnen av dørbladet.
TG 2 -	Gulv i entré/gang og stue	Høy slitasje/skade.
TG 2 -	Kjøkkeninnredning	Svelling/fuktskader på enkelte fronter.

## Kommentar

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmål og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

**BRA - I: Internt bruksareal.** Areal av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA - E: Eksternt bruksareal.** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA - B: Innglasset balkong.** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

**TBA: Terrasse- og balkongareal.** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt bruksareal** = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	93	0	20	37
<b>Sum</b>	<b>93</b>	<b>5</b>	<b>20</b>	<b>37</b>

**Totalt bruksareal 118**

## Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Eksternt bod	
1. etasje	To bad, entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom		Innglasset terrasse

## Primær- og sekundærareal

\* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	113	93	20	To bad, entré/gang, stue, kjøkken, tre soverom	Innglasset terrasse

## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

## Byggeår

2013

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

## Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 1. etasje med sydvestvendt innglasset terrasse og markterasse.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Personheis.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

## Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilknyttet fjernvarme. Varmekabler i bad.

## Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en eksternt bod i kjeller på ca. 5 m<sup>2</sup>.

Bod nr. 101A

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.

Ladeboks for elbil er montert på plassen.

Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Plass. P202

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkere.

## Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstands vurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

**Tilgjengelighet**

Begrensninger

**Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.**

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

**Lovlighet/brannteknisk**

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

**Nei.**

\* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslyflate eller himlingshøyde?

**Nei.**

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

**Nei.**

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

## Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 40 desibel lydnotstand.  
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeår.

## Vurdering

Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

\* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Vinduer

TG 1

Vinduer med trelags isolerglass, fra byggeår i stue.  
Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår for øvrig.

\* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

## Innvendige dører

TG 2

Profilerte innvendige dører til to bad.

## Vurdering

Dørene har fuktskader/svelling i bunn av dørbledet.

## Innvendige dører

TG 1

Dør med glassfelt mellom entré/gang og stue.  
Profilerte innvendige dører for øvrig.

## Vurdering

Dørene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

## Etasjeskiller

TG 1

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?  
**Nei. Totalt avvik i stuen er målt til 9 mm.**

## Vurdering

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og derfor vurdert til Tg 1.

\* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikkprøvinger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

## Gulv

TG 2

Trestavs parkett i entré/gang og stue.

## Vurdering

Tg 2 er gitt grunnet generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflatene.

## Gulv

TG 1

Trestavs parkett for øvrig.

## Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Vegger

TG 1

Sparklet/pussete og malte overflater.

## Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatelmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Himling TG 1

Sparklet og malte plater i badet. Tapet i entré/gang. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde i stue er målt til 2,49 meter.

Vurdering  
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereider, varmeanlegg og ventilasjon. Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

## Ledningsnett for sanitær TG 1

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør. Fordelerskap er lokalisert i skap i entré. Synlig drenerør fra fordelerskapet ut i badet. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Stoppekraner er lokalisert i fordelerskap. Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?  
Ja. Hovedstoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?  
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering  
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. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

\* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plaster er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

## Vannbåren varme TG 1

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg er montert i stue og tre soverom. Anlegget er hovedsakelig skjult. Fordelerskap er lokalisert i skap i entré.

Vurdering  
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

## Ventilasjon TG 1

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad. Tilluft via ventiler i oppholdsrom. Luftespalte under dører.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?  
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Vurdering  
Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

### Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

## Kjøkkeninnredning TG 2

Marbodal kjøkkeninnredning fra byggår.

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Stekeovn og platetopp er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Komfyrvakt er montert.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?  
Nei, men enkelte fronter har fuktskader/svelling.

Vurdering  
Tg 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

### Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

## Terrasse/balkong TG 1

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra innglasset terrasse, ca. 37 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag.

Sydvestvendt innglasset terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 16 m<sup>2</sup>. Terrassebord på bjelkelag og skyvbare glassfelt.

Vurdering  
Det er observert noe tørkesprekke på flere terrassebord. Tg 1 er gitt etter en helhetsvurdering. Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde. Arealet i innglasset terrasse er oppmålt til ca. 16 m<sup>2</sup>. Arealet som tidligere nevnt avviker med 4 m<sup>2</sup> da vegg mellom stue og innglasset terrasse er inkludert i arealet i henhold til NS 3940.

## Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboelighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfældige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Overflatene har noe bruksslitasje.

\* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 1

Dusj i badekar, servant og veggfestet klosett med innebygget systeme.

Vurdering

Den innebygde systemen mangler dreneringsspalte, noe som kan medføre risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje. Det var imidlertid ikke et krav ved oppføring av bygget.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.  
Overskap med speilfronter.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Bad 2

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

## Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Nei. Tilstøtende vegger er mot yttervegg, naboelighet eller andre soner som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator der dette er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

\* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vannrett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast. Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfældige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og høyde på vannrett sjikt i doråpning funnet tilfredsstillende?

Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i doråpning.

Er det dor eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

Overflatene har noe bruksslitasje.

\* Det vannrette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vannrett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vannrette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

## Sanitær

TG 1

Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget siste og opplegg for vaskemaskin.

## Vurdering

Den innebygde systemen mangler dreneringsspalte, noe som kan medføre risiko for følgeskader ved en eventuell lekkasje. Det var imidlertid ikke et krav ved oppføring av bygget.

\* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens amatører har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.  
Overskap med speilfronter.

## Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

## Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bollihandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

## Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringskap i skap i entré med jordfeilautomater.  
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.  
Varmekabler er ifølge eier lagt i to bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?

Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?

Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?

Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?

Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?

Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?

Ja, det er fremvist samsvarserklæring datert: 28.02-2013 på følgende opplyste arbeider: Nytt elektrisk anlegg.

\* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?

Taklyset på det ene badet flimrer/blinker.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?

Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

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

\* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## BEFARINGEN

Befaringsdato	14. mars 2025
Selger/eier til stede	Trine Rydstrom & Nicholai Roed Mangseth
Takstingeniør til stede	Daniel Aas
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

\* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

## EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Hans Nordahls gate 96 A, 0485 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-76/278/0/1
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	394,8 m <sup>2</sup>
Hjemmelshaver	Trine Rydstrom & Nicholai Roed Mangseth
Sameiebrøk	924 / 35772

\* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

## FORUTSETNINGER

## Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova "Tryggere Bolighandel". I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

## Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i "Tryggere Bolighandel".

## Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprover. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampserren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befarig vurderes vanligvis ikke i rapporten.

## Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprover ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

## Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggesaker. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

## Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. For rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

## Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befarig og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



## Signing Information Side 1/1

### Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Rydstrøm, Trine	9578-5999-4-1758116	2025-03-24 13:32:44
Mangseth, Nicholai Røed	9578-5999-4-1597288	2025-03-24 13:24:08



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.

Uttytt dato  
24. mar. 2025  
Oppdragsnummer  
13-0134/25

### Om eierskapet

<b>Gateadresse til salgsobjekt</b> Hans Nordahls gate 96A, 0485 OSLO	<b>Meglerfirma</b> Nordvik Bygdøy Allé
<b>Selgere</b> Trine Rydstrøm, Nicholai Røed Mangseth	
<b>Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?</b> 26. april 2019	<b>Selges eiendommen på vegne av noen andre?</b> Nei
<b>Selges eiendommen som et dødsbo?</b> Nei	<b>Har du kjennskap til eiendommen?</b> Ja
<b>Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?</b> Ja	
<b>Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?</b> Ja Polisenummer: 7772993 Forsikret i: Tryg Forsikring	

### Utført arbeid

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

Nei

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Bygget på plattning (2022) Bygget gjerde med port i enden av hagen (2023)

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Installert nye dimmere i hele leiligheten og termostater på badene. Gjort av elektriker som vennetjeneste

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: GK Elektro - nov 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Skyvedørsgarderoben på hovedsoverommet har en skade. Dørene fungerer å skyve, men er påvirket av denne bulken.

## 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: Tilstandsrapport fra mars 2025

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave da vi kjøpte i 2019

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdiggattester 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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Skal bygges en gangbro over T-banen bak søppelsjaktene. Disse skal derfor flyttes.

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, tingtyste 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: Installering av vannmålere i hver leilighet. Vil sannsynligvis minke vann-utgiftene. Vil bli tatt ut fra felleskostnader, og faktureres hver enhet etter registrert forbruk.

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: 13-0134/25

## Egenerklærings skjema\_for\_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mangseth, Nicholai Røed	2025-03-24	Rydstrøm, Trine	2025-03-24
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Mangseth, Nicholai Røed		 Rydstrøm, Trine	



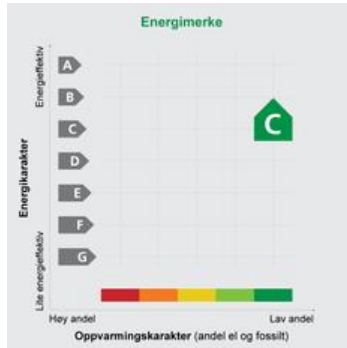
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Nordahls gate 96 A
Postnr	0485
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	76
Bnr.	278
Seksjonsnr.	1
Festnr.	
Bygn. nr.	300230204
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-960548
Dato	07.01.2019

Innmeldt av Anders Gåsemyr Myking



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemaalning i flerbolighus**

- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

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

### Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

<b>Registrering:</b>	Attest utstedt med enkel registrering.
<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2013
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	87
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

#### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Fjernvarme
<b>Ventilasjon:</b>	Balansert

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

### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 96 A

Postnr/Sted: 0485 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0101

Dato: 07.01.2019 21:01:42

Energimerkenummer: A2019-960548

Ansvarlig for energiattesten: Anders Gåsemyr Myking

Energimerking er utført av: Anders Gåsemyr Myking

Gnr: 76

Bnr: 278

Seksjonsnr: 1

Festnr:

Bygnnr: 300230204

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

#### Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

### Brukertiltak

#### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

#### Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

#### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

#### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

#### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøle- 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 traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

#### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.03.25 Side 1 av 2

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie	Vår ref.:	1114/1	Fødselsdato eier:	31.10.1990
Hans Nordahls gate 96 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	02.03.1989
0485 OSLO	Eiere:	Nicholai Røed Mangseth, Trine Rydstrom		
Organisasjonsnr:	912 373 142	Seksjonsnr:	1	

**1: Felleskostnader**

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>4 745</b>		
Felleskostnader:	TV/Bredbånd		429
	Felleskostnader		3 983
Tilleggsytelser:	Adm. gebyr målere	( 55,00 i Feb. 25)	0
	Velforening		333
Måler:	1114 Techem avleser - Fjernvarme: 1114/1 varme ( 11141 - 1)	( 888,00 i Feb. 25)	0

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

**3: Fellesgjeld**

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

**4: Særskilte opplysninger**

Klausuler:

Styreleder: Tom Kølvig  
 Adresse: Hans Nordahls gate 96 A  
 Postnr/-sted: 0485 OSLO  
 Telefon: Mob.: 91115441  
 E-post: hng96boligsameie@mittusbl.no  
 Website: www.hansern.no

**5: Restanse felleskostnader pr. 12.03.2025**

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

**6: Ligning - 2024**

Annen formue:	24 634	Gjeld:	0	Andre inntekter:	798
		Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

**7: Pålydende**

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	1	Partialobligasjonsnr:	

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 2012  
 Gårds/bruksnr: 76/278 - seksjon:1  
 Bygningstype: Blokk med heis  
 Feste/eiet tomt: Eiet

**9: Forsikring**

Forsikret i:	Tryg Forsikring	Polisenr:	7772993
--------------	-----------------	-----------	---------

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje: Oppvarmingstype: Fjernvarme  
 Heis: Ja

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 12.03.25 Side 2 av 2

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie	Vår ref.:	1114/1	Fødselsdato eier:	31.10.1990
Hans Nordahls gate 96 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	02.03.1989
0485 OSLO	Eiere:	Nicholai Røed Mangseth, Trine Rydstrom		
Organisasjonsnr:	912 373 142			

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemårs:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet
Fasiliteter:			

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.



## INNKALLING 2024

# Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Onsdag 15.05.2024 kl. 17:00

Hiet (speiderhytte), Grefsenveien 78B, 0487 Oslo



## Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

### Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

## Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

### Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

## Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post [post@klarefinans.no](mailto:post@klarefinans.no). Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på [usbl.no](http://usbl.no).

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

## Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Hiet (speiderhytte), Grefsenveien 78B, 0487 Oslo

### Saksliste

#### 1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

#### 2 Godkjenning av årsregnskap 2023

#### 3 Årsmelding 2023

#### 4 Godtgjørelse til styret

#### 5 Valg

- 5.1 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret
- 5.2 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

## Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2023 godkjennes

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Forslag til vedtak:** Årsmeldingen tas til orientering

#### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Årlig godtgjøring til styret ble siste endret i årsmøtet i 2022. Da ble godtgjøringen fastsatt til kr. 76.000. Styret benyttet ikke beløpet fullt ut. Kr. 5.000 ble stående ubenyttet.

Lønns- og prisutviklingen påvirker størrelsen på godtgjøring til styrer i borettslag og boligsameier. Utviklingen har resultert i at rammen for styrets godtgjøring, slik det ble vedtatt i 2022, er ikke uvesentlig lavere enn gjennomsnittlig godtgjøring til styrer i sammenliknbare boligsameier og borettslag. Gjennomsnittet for boligsameier av tilsvarende størrelse som vårt, er nå godt over kr. 90.000 per år. Styret mener likevel at i et normalår, vil vedtatt ramme for styrehonorar være en rimelig godtgjøring i vårt boligsameie.

I 2023 og Q1/2024 har driften av huset gjort det nødvendig med ekstraordinær innsats fra styret. I lengre perioder har det vært nødvendig med daglig aktiviteter fra styrets medlemmer for å holde husets nødvendige infrastruktur i drift. Dette gjelder oppvarming og ventilasjon, samt innføring av seksjonsvise målinger av energiforbruk. Denne innsatsen bør betraktes som ekstraordinær, og ikke gi grunnlag for en varig økt ramme for godtgjøring til styret. Styret mener den ekstraordinære innsatsen bør kompenseres med et engangsbeløp. Styret tillater seg derfor å fremme forslag om at årsmøtet vedtar en ekstraordinær godtgjøring på kr. 15.000 for 2023 og Q1/2024. Aktivitetene har pågått kontinuerlig, og bør betraktes som en helhet. Styrets forslag dekker de omfattende aktivitetene fullt ut.

Oppsummert foreslås følgende godtgjøring til styret:

Ordinært honorar, kr. 76.000.

Honorar for ekstraordinær innsats, kr. 15.000.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr 76.000,- og en engangsgodtgjøring på kr. 15.000 for ekstraordinær innsats i perioden, godkjennes.

#### 5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Tom Kolvig  
Styremedlem, Terje Tjernslien  
Styremedlem, Frøydis Kristin Gaarder  
Varamedlem, Cathrine Karlsen  
Varamedlem, Eirik Leikvold

##### 5.1 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret

Hans Nordahls gate 96 har egen valgkomité.

Valgkomiteen har fremmet innstilling til valgene som skal gjennomføres i boligsameiets årsmøte 15. mai 2024. Innstillingen er inntatt i dokumentasjonen til årsmøtet.

Årsmøtet kan fremme forslag til valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

Årsmøtet oppfordres til å fremme forslag på kandidater som kan være valgkomité fram til årsmøtet i 2025.

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet gir sin tilslutning til forslagene fra valgkomiteen.

##### 5.2 Valg av valgkomite

### Årsregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

#### Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 342 710</b>	<b>1 142 288</b>
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	-301 053	200 422
<b>B. Endring arbeidskapital</b>	<b>-301 053</b>	<b>200 422</b>
<b>C. Arbeidskapital</b>	<b>1 041 657</b>	<b>1 342 710</b>
<b>Spesifikasjon av arbeidskapital</b>		
Omløpsmidler	1 303 949	1 839 228
Kortsiktig gjeld	-262 292	-496 518
<b>C Arbeidskapital</b>	<b>1 041 657</b>	<b>1 342 710</b>

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12.  
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

### Resultatregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	2 106 360	2 089 392	2 106 315	1 950 300
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>2 106 360</b>	<b>2 089 392</b>	<b>2 106 315</b>	<b>1 950 300</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>2 106 360</b>	<b>2 089 392</b>	<b>2 106 315</b>	<b>1 950 300</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	10 011	8 037	9 000	11 000
Styreonorar	3	71 000	57 000	61 000	71 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		575 059	629 283	750 000	250 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	282 701	178 493	197 000	386 000
Kommunale avgifter/renovasjon		360 408	350 442	411 000	364 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	5 938	24 898	6 000	6 300
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	0	6 363	2 000	2 000
Reparasjon og vedlikehold	7	730 351	271 890	143 000	341 000
Revisjonshonorar		6 146	5 751	6 000	6 500
Forretningsførerhonorar		85 844	80 752	83 000	88 000
Andre honorar		206	656	0	31 020
Kontorkostnad		0	210	0	0
TV/bredbånd		228 134	204 916	225 000	250 980
Forsikringer		85 544	78 699	84 000	103 000
Andre kostnader		4 078	5 048	2 000	2 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>2 445 420</b>	<b>1 902 438</b>	<b>1 979 000</b>	<b>1 912 800</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-339 060</b>	<b>186 954</b>	<b>127 315</b>	<b>37 500</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		38 008	13 468	0	0
<b>Netto finansposter</b>		<b>-38 008</b>	<b>-13 468</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-301 053</b>	<b>200 422</b>	<b>127 315</b>	<b>37 500</b>
Overført sameiekapital		-301 053	200 422	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>-301 053</b>	<b>200 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Andeler anleggsmiddel i sameie	2	27 052	27 052
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>27 052</b>	<b>27 052</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Restanser felleskostnader		2 441	10 017
Kundefordringer		231	6 250
Andre kortsiktige fordringer		67 953	83 327
Forskuddsbetalte kostnader		158 092	154 955
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående bank		1 075 233	1 584 679
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 303 949</b>	<b>1 839 228</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 331 001</b>	<b>1 866 280</b>

## Balanse 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 068 709	1 369 762
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 068 709</b>	<b>1 369 762</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8</b>	<b>1 068 709</b>	<b>1 369 762</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 104	2 992
Leverandørgjeld		171 336	319 504
Annen kortsiktig gjeld		83 852	174 022
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>262 292</b>	<b>496 518</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>262 292</b>	<b>496 518</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 331 001</b>	<b>1 866 280</b>

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

Tom Kolvig  
StyrelederTerje Tjernslien  
StyremedlemFrøydis Kristin Gaarder  
Styremedlem

## Noter årsregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

### Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

#### Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

#### Fordringer

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

#### Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med oppføring. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de oppføres.

#### Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 47 seksjoner. Eiendommer er oppført på g.nr 76, b.nr 278 i Oslo kommune. Eiertomt på 431,2 kvm. Sameiets eiendommer er forsikret gjennom Tryg forsikring, polise nr. 7772993.

## Noter årsregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 881 324	1 881 276
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	225 036	208 116
<b>Sum</b>	<b>2 106 360</b>	<b>2 089 392</b>

### Note 2 - Andeler i driftssameie

Andeler anleggsmiddel gjelder egenkapital fordelingsbrøk fra 2016 fra Hans Nordahls gt. 84-98 Utenomhussameie.

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	10 011	8 037
5330 Honorar tililtsvalgte fra lønnsystemet	71 000	57 000
<b>Sum</b>	<b>81 011</b>	<b>65 037</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk ansatte= 0 %

### Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6300 Utenomhus HNGT 84-98	174 186	50 372
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	41 244	56 761
6361 Fast renhold	49 595	48 940
6364 Matteleie	17 676	22 420
<b>Sum</b>	<b>282 701</b>	<b>178 493</b>

### Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	0	19 273
6420 Lisens Bevar HMS	5 938	5 625
<b>Sum</b>	<b>5 938</b>	<b>24 898</b>

### Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	6 250
6552 Driftsmateriell	0	113
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>6 363</b>

Noter årsregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6602 Vedlikehold VVS	146 366	0
6603 Vedlikehold elektro	24 774	5 174
6608 Vedlikehold varmeanlegg	238 711	0
6611 Vedlikehold heiser	82 075	34 305
6617 Vedlikehold brannvernustyr	74 405	12 634
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	164 020	173 589
6641 Malerarbeider	0	43 500
6648 Vedlikehold dører og porter	0	2 688
<b>Sum</b>	<b>730 351</b>	<b>271 890</b>

Noter årsregnskap 2023 Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	1 369 762	-301 053	1 068 709
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 369 762</b>	<b>-301 053</b>	<b>1 068 709</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 369 762</b>	<b>-301 053</b>	<b>1 068 709</b>

## Resultat og balanse med noter for Hans Nordahls gate 96 Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Hans Nordahls gate 96 Boligsameie**

Styreleder	Tom Kolvig (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Terje Tjernslien (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Frøydis Kristin Gaarder (sign.)	10.04.2024



KPMG AS  
Dr. Hønsleins gate 9  
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63  
Fax  
Internet www.kpmg.no  
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Hans Nordahls Gate 96 Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.  
Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:  
Oslo Eilversen Mo i Rana Stord  
Ålesund Fjellanger Sandnessjøen Trondheim  
Bergen Hamar Skien Tromsø  
Haugesund Sandnessjøen Tysø  
Sola Kvernberget Sandnessjøen Tysø  
Drammen Kristiansand Slangerveit Ålesund



Uavhengig revisors beretning - Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjons handlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaten og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen  
KPMG AS

Kai Holhjem  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo document key: N4Y3W-VNDEY-C2BZ-6FUJK-XA0K-ESZWP

**Penneo**

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo" - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Holhjem, Kai**  
Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no\_bankid-9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-04-12 18:39:49 UTC



Penneo Dokumentnr: N4Y3W-VNDEY-C2BZ-6FUJK-XA0K-ESZWP

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

**Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?**

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

## Årsmelding 2023 - Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

### Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Tom Kolvig  
 Styremedlem, Terje Tjernslien  
 Styremedlem, Frøydis Kristin Gaarder  
 Varamedlem, Cathrine Karlsen  
 Varamedlem, Eirik Leikvold

Styret i Hans Nordahls gate 96 Boligsameie består av 1 kvinne og 2 menn.

### Virksomhetens art

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Hans Nordahls gate 96 Boligsameie ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 912373142

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie består av 47 boliger og ingen næringslokaler.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
 Revisor er KPMG.

### Forsikring

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie er fullverdiforsikret i Tryg Forsikring, avtalenr 7772993. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

### HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Styret følger et standardisert opplegg for å sikre etterlevelse av det ansvar og de oppgaver som styret er pålagt. HMS-arbeidet er nærmere omtalt i styrets arbeid under styrets arbeid i 2022.

## Styrets arbeid etter årsmøtet i 2023

### **1. Overordnet om driften av boligsameiet etter årsmøtet i 2023.**

Boligsameiet har i 2023 ikke økt seksjonseierens innbetaling av månedlige felleskostnader. For styret har den alminnelige prisstigningen gjennom året, samt økningen i rentekostnader, blitt en stadig viktigere motivasjon for å søke å unngå økning i de månedlige felleskostnadene. Styret har derfor bevisst latt økte kostnader til drift og vedlikehold, samt ekstraordinære engangskostnader, tære på fellesskapets egenkapital. Det samme gjelder de betydelige kostnadsøkningene som er knyttet til kommunale tjenester som vann og avløp. Det avgjørende har vært at egenkapitalen alltid skal være på et forsvarlig nivå. Og det mener styret at egenkapitalen fortsatt er, selv om den nå er lavere enn hva styret anser som ønskelig i en normalsituasjon. Likevel er egenkapitalen høyere enn hva forretningsfører anbefaler som et minimum. Styret vil se an den økonomiske utviklingen utover i 2024, og håper at de totale driftskostnadene skal komme tilbake til normalen, slik at boligsameiet kan gjenoppta byggingen av egenkapitalen, uten at felleskostnadene økes ut over normal prisstigning.

### **2. Helse, miljø og sikkerhet (HMS).**

Styret følger en metodikk for å sikre etterlevelse av kravene til helse, miljø og sikkerhet (HMS) i boligsameiet. Som ledd i dette arbeidet gjennomføres det bl.a.:

- periodiske og systematiske kontroller, vedlikehold og testing av husets automatiserte brannvarslingsanlegg, samt varslingsanlegget i garasjene P1 og P2 fordi dette er nær knyttet til bygget vårt. Ved behov byttes sensorer og branngardin i garasjen. Garasjesameiene bærer sin forholdsmessige andel av standardisert testing, samt at de fullt ut dekker utskifting av komponenter innenfor garasjeområdet.
- med faste intervaller blir røyklukene og viftene i hovedtrapp og branntrapp, ettersett og testet av sakkyndige. Dette er viktige sikkerhetstiltak i tilfelle brann.
- periodisk vedlikehold av ventilasjonsanlegget, med bl.a. skifte av filtre for å sikre god kvalitet på inneluften. Filtrene er utstyrt med måleinstrumenter som varsler dersom det er nødvendig med filterbytte hyppigere enn avtalt.

Sist vinter har det vært vesentlige driftsforstyrrelser på ventilasjonsanleggene. Se nærmere i punkt 3.3 nedenfor.

- hver uke tas det prøver av tappevannet i huset for å kontrollere at vårt automatiske anlegg for vannsikkerhet virker, og at det ikke er forekomst av legionella i vannet. Hvert halvår tas det vannprøver på tilfeldige valgte tappepunkter. Prøvene blir analysert i laboratorium, og laboratorieresvarene med kommentarer sendes til styret. Hittil har alle prøvene ligget innenfor hva som anses normalt, og det har ikke vært anbefalt oppfølgende tiltak.
  - ukentlige gjennomføres visuelle kontroller for å etterse at rømningsveiene er frie og uten hindre. Gjenstander som sykler, barnevogner m.m. som er plassert i trappeløp eller på trappeavsatsene, blir fjernet. Dette gjelder både hovedtrapp og branntrapp.
- Lysene i rømningsveiene er i stor utstrekning skiftet i 2023. Dette gjelder både det alminnelige lyset som benyttes i hverdagen, og nødlysene og skiltene om rømningsveier. Alle nødlys er knyttet tilknyttet batteristrøm, slik at de skal virke også om strømmen er borte.
- periodiske visuelle kontroller av byggets tak og fasade for å redusere faren for at løse deler skal falle ned fra taket eller fasaden og forårsake skade.

### 3. Driften av boligsameiet etter årsmøtet i 2023.

- Eiendommen Hans Nordahls gate 96 ble overtatt av seksjonseierne i 2013. Den normale garantitiden for bygget og de tekniske installasjonene, er utløpt. Boligsameiet har i flere år hatt en stabil drift på de tekniske installasjonene. Kostnadene knyttet til vedlikehold og reparasjoner har i hovedsak vært avgrenset til etterlevelse av ordinære, anbefalte serviceavtaler. I 2023 har dette endret seg. Det har vært nødvendig med ulike tiltak for å sikre nødvendig drift av viktig infrastruktur. Etterlevelse av anbefalte vedlikeholdsrutiner har ikke vært tilstrekkelig. Dette har påført sameiet vesentlige kostnadsøkninger.
- De to pumpene som sirkulerer varmt vann til oppvarming, var nedslitte og begynte å lekke. Den ene pumpen ble byttet i desember 2023, mens den andre pumpen ble byttet i januar 2024. Først i midten av februar ble pumpene tilfredsstillende innlemmet i de elektroniske systemene for styring av varmeanlegget. Etter test ble arbeidet med bytte av sirkulasjonspumpene avsluttet 15. februar 2024.  
  
Sirkulasjonspumpen for varmt forbruksvann ble byttet i desember 2023.  
  
Disse tre sirkulasjonspumpene har samme funksjoner for hus 2. Kostnadene til bytte av sirkulasjonspumpene blir derfor delt likt mellom hus 1 og 2. I likhet med aktivitetene knyttet til vannkvalitet. Grunnen til dette er at HNG 96 huser en felles sentral for mottak av fjernvarme for begge husene, samt inntak av elektrisitet som ikke er knyttet direkte til eierseksjonene. Dette omfatter bl.a. drift av heis, lys i fellesarealer m.m.
- Det har i løpet av vinteren vært betydelige utfordringer med driften av ventilasjonsanleggene i huset. Kulden, mye snø og sterk vind har resultert i frost i flere av ventilasjonsanleggene. Frostspreng har resultert i et ødelagt varmebatteri, samt at flere av anleggene tidvis har stoppet. Styrets medlemmer har selv gjennomført omfattende tiltak for å forsøke å holde en rimelig tilfredsstillende oppetid for ventilasjonsanleggene. I tillegg har Bravida stilt med sine beste folk for å gjennomføre feilsøking og reparasjon av anleggene. Styret erkjenner at seksjonseierne har hatt grunn til å være frustrerte over situasjonen. Men værforholdene har vært ekstraordinære og gitt følger som vi ikke har opplevd tidligere. Styret vil derfor i løpet av våren vurdere om det er mulig å gjennomføre tiltak som kan hindre nye driftsavbrudd når værforholdene igjen blir like ekstraordinære som sist vinter. Bravida mener det vil være vanskelig å finne tiltak som kan demme opp for uheldige følger av slikt vær som vi hadde vinteren 2023/24.
- Styret har i 2023 gjennomført termofotografering av El-tavlene i kjelleretasjen med tilfredsstillende resultat. Formålet var å avdekke mulig varmegang i det elektriske anlegget i bygget. Et slikt tiltak er anbefalt gjennomført hvert 10. år, og er knyttet til vedlikehold av den elektriske infrastrukturen i bygget, og med formål å redusere faren for brann i det elektriske anlegget.
- Håndslukkerne i eierseksjonene ble byttet i 2023, i tråd med anbefalinger om tiltak for brann sikkerhet. Tiltaket ble gjennomført uten at seksjonseierne ble avkrevd særskilt betaling for dette, selv om håndslukkerne er å regne som nødvendig innbø i den enkelte seksjon.
- Brannvarslingsanlegget er gjennomgått og testet, både innenfor boligsameiet og i garasjesameiene P1 og P2. Noen sensorer ble byttet, både i HNG 96 og i garasjesameiene. Garasjesameiene betaler for en forholdsmessig del av servicen, samt for de deler som byttes innenfor garasjesameienes område.
- Vårt boligsameie innførte 1. januar 2024 seksjonsvise målinger av forbruk av vannbåren energi (oppvarming og varmt forbruksvann). Styret vurderte tiltaket som en oppdatering av husets tekniske infrastruktur. Kostnadene ble derfor dekket som felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold, og uten ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne selv om måleinstrumentene ble montert i eierseksjonene. I andre boligsameier/borettslag er det ikke uvanlig at slike

kostnader dekkes gjennom ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseierne.

- Etter hvert har seksjonseierne fått tilgang til en app som gjør det mulig å følge eget energiforbruk både for oppvarming og for forbruk av varmt tappevann. Samtidig viser appen aktuelt forbruk i forholdet til forbruket i tidligere perioder, og hvordan forbruket er i forhold til snittforbruket innenfor boligsameiet.
- I 2023 ble det gjennomført omfattende tiltak på belysningen i fellesarealene, både ordinært lys og nødlys. Tiltakene var ikke budsjettert, men er et sikkerhetstiltak hvor styret ikke hadde valgfrihet til å velge å utsette tiltaket. Flere av lysene, både ordinær belysning og nødlysene, hadde sluttet å virke, eller var ustabile.
  - Heisen har krevd mer vedlikehold enn budsjettert i 2023 og starten av 2024. Dette skyldes dels alminnelig slitasje etter 11 års bruk, og dels at heisdørene har vært utsatt for sideveis fysiske belastninger, samt at det er lett å dra med seg småstein under skoene når man kommer inn i bygget og i heisen. Ved flere anledninger har grusen blitt liggende i dørskinne i heisen. Dermed blir dørene stående fast, og heisen stopper. Noen ganger lar dette seg reparere på en enkel måte ved at småsteinene tar opp. Andre ganger kiler grusen seg fast i styreskoene under heisdørene. Da må heismontør tilkalles. Det er kostbart. Og dette har skjedd ved flere anledninger.
  - I 2023 hadde boligsameiet to hendelse som medførte bygningsmessige tiltak, og som ble dekket av sameiets forsikring. Det ene tilfellet var knyttet til et dødsfall med etterfølgende omfattende bygningsmessige tiltak fordi seksjonseier ble liggende død i flere uker på badegulvet. Det andre tilfellet var knyttet til skader etter vannlekkasje pga. feil ved en komponent som ble montert i et vannskap i forbindelse med innføring av energimålinger i eierseksjonene. Når sameiets forsikring dekker skade, blir sameiet avkrevd en egenandel på kr. 10.000. Styret vil for begge de nevnte forsikringstilfellene søke regress der hvor styret mener det er naturlig å plassere ansvaret for skadene. Slik vil styret forsøke å unngå at boligsameiet må dekke egenandelene.
  - Styret vedtok i slutten av 2023 å bytte system for adgangskontroll til huset. Leverandøren av systemet vi hadde var ikke lenger operativ, og det var ikke mulig å finne et nytt foretak som ville påta seg service på systemet. Det var heller ikke mulig å få tak i nye elektroniske nøkkelbrikker. Styret mente derfor at det var nødvendig å bytte leverandør/kontrollsystem for å opprettholde nødvendig skallsikring av huset. Den nye leverandøren er et anerkjent foretak med et betydelig antall kunder, både innenfor næringslivet og private. Foretaket har drevet sin virksomhet i mange år, og har en solid økonomi. Det nye systemet ble tatt i bruk våren 2024.

Styret takker for godt naboskap, godt samarbeid, gode samtaler og noen hyggelige tilbakemeldinger i løpet av et år som har vært krevende for styret.

Oslo, 10. april 2024

Styret i Hans Nordahls gate 96 boligsameie

Frøydis Gaarder Tom Kolvig Terje Tjernslien  
(sign) (sign) (sign)

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2024

Oslo, 03.04.2024

**Valgkomiteens innstilling**

Her følger valgkomiteens innstilling for styret i Hans Nordahls gate 96 Boligsameie som skal stemmes over på årsmøtet onsdag 15. mai.

Rolle	Navn	Velges for
Styreleder	Tom Kolvig	Ikke på valg
Styremedlem	Terje Tjernslien	Ikke på valg
Styremedlem	Frøydis Kristine Gaarder	2 år
Varamedlem	Cathrine Karlsen	1 år
Varamedlem	Eirik Leikvoll	1 år
Valkomiteen		1 år
Valgkomiteen		1 år

**Valgkomiteen har dessverre ikke lyktes med å finne noen til å stille som valgkomite, så dette velges på årsmøtet.**

Med vennlig hilsen,

Anette Hallandvik  
Valgkomiteen Hans Nordahls gate 96 Boligsameie.

**REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE**

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Hans Nordahls gate 96 Boligsameie

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

**FULLMAKT**

Eier av ovennevnte enhet gir \_\_\_\_\_ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:00 - Hiet (speiderhytte), Grefsenveien 78B, 0487 Oslo

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
underskrift



## Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Hans Nordahls gate 96 Boligsameie onsdag 15.05.2024 kl. 18:00 - Hiet (speiderhytte), Grefsenveien 78B, 0487 Oslo.

### 1. Konstituering

#### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

#### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

#### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Anne Cathrine Ødegaard

#### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

**Vedtak:**

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fullmakter: 1

Totalt: 8

#### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Godkjent

#### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Godkjent

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023

anbefales godkjent.

**Vedtak:**

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

### 3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

**Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

### 4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Årlig godtgjøring til styret ble siste endret i årsmøtet i 2022. Da ble godtgjøringen fastsatt til kr. 76.000. Styret benyttet ikke beløpet fullt ut. Kr. 5.000 ble stående ubenyttet.

Lønns- og prisutviklingen påvirker størrelsen på godtgjøring til styret i borettslag og boligsameier. Utviklingen har resultert i at rammen for styrets godtgjøring, slik det ble vedtatt i 2022, er ikke uvesentlig lavere enn gjennomsnittlig godtgjøring til styret i sammenliknbare boligsameier og borettslag. Gjennomsnittet for boligsameier av tilsvarende størrelse som vårt, er nå godt over kr. 90.000 per år. Styret mener likevel at i et normalår, vil vedtatt ramme for styrehonorar være en rimelig godtgjøring i vårt boligsameie.

I 2023 og Q1/2024 har driften av huset gjort det nødvendig med ekstraordinær innsats fra styret. I lengre perioder har det vært nødvendig med daglig aktiviteter fra styrets medlemmer for å holde husets nødvendige infrastruktur i drift. Dette gjelder oppvarming og ventilasjon, samt innføring av seksjonsvise målinger av energiforbruk. Denne innsatsen bør betraktes som ekstraordinær, og ikke gi grunnlag for en varig økt ramme for godtgjøring til styret. Styret mener den ekstraordinære innsatsen bør kompenseres med et engangsbeløp. Styret tillater seg derfor å fremme forslag om at årsmøtet vedtar en ekstraordinær godtgjøring på kr. 15.000 for 2023 og Q1/2024. Aktivitetene har pågått kontinuerlig, og bør betraktes som en helhet. Styrets forslag dekker de omfattende aktivitetene fullt ut.

Oppsummert foreslås følgende godtgjøring til styret:

Ordinært honorar, kr. 76.000.

Honorar for ekstraordinær innsats, kr. 15.000.

**Forslag til vedtak:**

Styrehonorar på kr 76.000,- og en engangsgodtgjøring på kr. 15.000 for ekstraordinær innsats i perioden, godkjennes.

**Vedtak:**

Forslag til vedtak vedtatt.

### 5. Valg

#### 5.1 Valg av medlemmer og varamedlemmer til styret

Hans Nordahls gate 96 har egen valgkomité.

Valgkomiteen har fremmet innstilling til valgene som skal gjennomføres i boligsameiets

Årsmøte 15. mai 2024. Innstillingen er inntatt i dokumentasjonen til årsmøtet.

Årsmøtet kan fremme forslag til valg av styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

Årsmøtet oppfordres til å fremme forslag på kandidater som kan være valgkomité fram til årsmøtet i 2025.

**Vedtak:**

**Valg av styremedlem:**

Valgt ble: Frøydis Kristin Gaarder for 2 år.

**Valg av varamedlemmer:**

Valgt ble: Cathrine Karlsen for 1 år.

Valgt ble: Eirik Leikvold for 1 år.

**5.2 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

Styret fikk fullmakt til å prøve å få på plass en valgkomite.

Bjørn Ole Strønen /S/  
Møteleder

Anne Cathrine Ødegaard /S/  
Protokollvitne

## Husordensregler Hans Nordahls gt 96

(som publisert som nyhet på hjemmesiden 9.6.2021)

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

### § 1 Husordensreglene

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

### § 2 Ro

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrestet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt må trekke innendørs. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkeverket eller henge balkongkasser e.lign. på utsiden av balkongen.

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

Naboene skal varsles på forhånd når det arrangeres selskapelige sammenkomster i boligen som kan være til sjenanse for naboene.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 alle dager.

### § 3 Bruk av balkonger og forhager

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

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Kullgrill er ikke tillatt brukt på balkongene.

### § 4 Teknisk anlegg

Det er ikke tillatt å montere varmepumper eller andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.

### § 5 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

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

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### § 6 Antenner

Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner.

### § 7 Postkasseskilt og dørrklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets utformingsmal. Skjema for postkasseskilt er lagt ut på boligsameiets hjemmeside.

Navnsetting på dørrklokken (callinganlegget) kan varsles til styret via kontaktskjemaet på hjemmesiden, eller ved å legge en skriftlig melding i styrets postkasse.

### § 8 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne.

### § 9 Fellesarealer

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler. Barnevogner, rullatorer og lignede i daglig bruk kan ikke plasseres i fellesarealer ved inngangsdøren til leiligheten.

### § 10 Endring av husordensreglene

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

## VEDEKTER

for

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie  
Sist endret på ordinært årsmøte 10.mai 2020

### § 1

#### Navn

Sameiets navn er Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie

### § 2

#### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 47 boligseksjoner på eiendommen gnr. 76 bnr. 278 i Oslo.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere boliger.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsøknad er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Balkonger inngår i bruksenhetene.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsøknaden.

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

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet A1 og A2 som vil bli utbygd med flere eierseksjonsseksjonseier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i sameienes eiendom, skal ligge i sameie mellom boligsameiene på A1 og A2. Eierseksjonsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Grefsen Stasjon A1 og A2 Utomhussameiet.

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

### § 3

#### Formål

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

Boligseksjonene kan bare brukes til boligformål og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

### § 4

#### Fysisk bruk av eierseksjonene

Generelt.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøte treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Bygningsmessige arbeider.

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

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

Ledninger, rør og nødvendig installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne, dersom sameiet har vedtatt dette.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlems funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Renovasjon.

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

### § 5

#### Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. For korttidsutleie av en hel boligseksjon, i eierseksjonsloven fastsatt som utleie under 30 dager sammenhengende, gjelder at samlet utleie per år ikke kan overstige 60 dager.

Enhvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett

### § 6 Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i årsmøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Seksjonseiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En seksjonseier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

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

Styret innkaller til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, herunder dagsorden og forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan årsmøte bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Arsregnskap for foregående år med revisors beretning.
3. Styrets forslag til budsjett
4. Valg av styre og varamedlemmer
5. Valg av revisor

### § 7 Ekstraordinært årsmøte

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

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 6.

### § 8 Årsmøtes vedtak

På årsmøte representerer hver seksjon en stemme.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de før årsmøtes begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på årsmøte for seksjonseierne.

En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtes beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om bla.:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgifter.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

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

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

### § 9 Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av årsmøte. Styrets medlemmer velges av årsmøte for to år av gangen og varamedlemmer for et år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøte som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøte.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av det årsmøte som velger nytt styre.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter deres lønn, fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen stemmer for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

### § 10 Styrets adgang til å forplikte sameiet

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøte eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

### § 11 Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøte med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

### § 12 Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte seksjonseier er selv ansvarlig for å holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnett inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

Styret kan beslutte å gi seksjonseieren pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for et hvert forhold hvor det finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygging som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for de øvrige seksjonseiere. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det samt godkjenning fra bygningsmyndighetene foreligger.

### § 13 Vedlikehold av fellesareal

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

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### § 14 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonseierbrøken, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer

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

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk dersom det er installert måler for fjernvarme i hver seksjon.

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

#### § 15 Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal den 20. i hver måned innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

#### § 16 Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin seksjonseierbrøk.

#### § 17 Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

#### § 18 Panterett for seksjonseierens forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av seksjonseierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jmf. eierseksjonsloven § 31.

#### § 19 Mislighold og fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13.

#### § 20 Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

#### § 21 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Hans Nordahls Gate 96 Boligsameie er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av Grefsen Stasjon Utbyggingsområde i tråd med utbyggers planer.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger.





## Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS  
Postboks 453  
1327 LYSAKER

Deres ref: Vår ref (saknr): 201008437-91 Saksdok: Vivi Larsen  
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 24.03.2015  
Aktivkode: 531

Byggeplass: HANS NORDAHL'S GATE 96 Eiendom: 76/274/0/0  
A-B - 98 A-B

Tiltakshaver: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Søker: JM NORGE AS Adresse: Postboks 453, 1327 LYSAKER  
Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrasselhus Tiltaksart: Oppføring

### FERDIGATTEST - HANS NORDAHL'S GATE 96 A-B - 98 A-B

Den dokumentasjon som er fremlagt i søknad av 23.06.2014 og tilleggsdokumentasjon senest mottatt 11.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

#### Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfall ble godkjent 08.09.2015.

#### Sluttrapport for forurenset grunn

Sluttrapport for forurenset grunn ble godkjent 08.09.2014

#### Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

#### PLAN- OG BYGNINGSETATEN

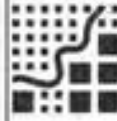
Avdeling for områdeutvikling

Sø

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.03.2015 av:*

*Vivi Larsen - Saksbehandler*

*Sigurd Knudsen - enhetsleder*



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Elektronisk adresse:  
Vabls gate, 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



Skatteetaten

Dato  
13.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Gnr 76      Bnr 278      Fnr 0      Snr 1

### Eiendommens adresse:

Hans Nordahls gate 96A, 0485 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:      kr 2 100 686  
Som sekundærbolig:      kr 8 402 744

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

Ida Arneberg Bauer  
HANS NORDAHL'S GATE 96A

Dato: 12.03.2025  
Deres ref: Bestillingsnr.: 86507445 Vår ref (Saksnr): Sakshandler: Automatisert produksjon  
5367854

## AREALBEKREFTELSE FOR GNR.76 BNR. 278

Vi viser til bestilling av 20250312 for HANS NORDAHL'S GATE 96A.

### GNR. 76 BNR. 278

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.04.2013.

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

**613.8 m<sup>2</sup>**

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 5 teiger.

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata  
Matrikkelenheten

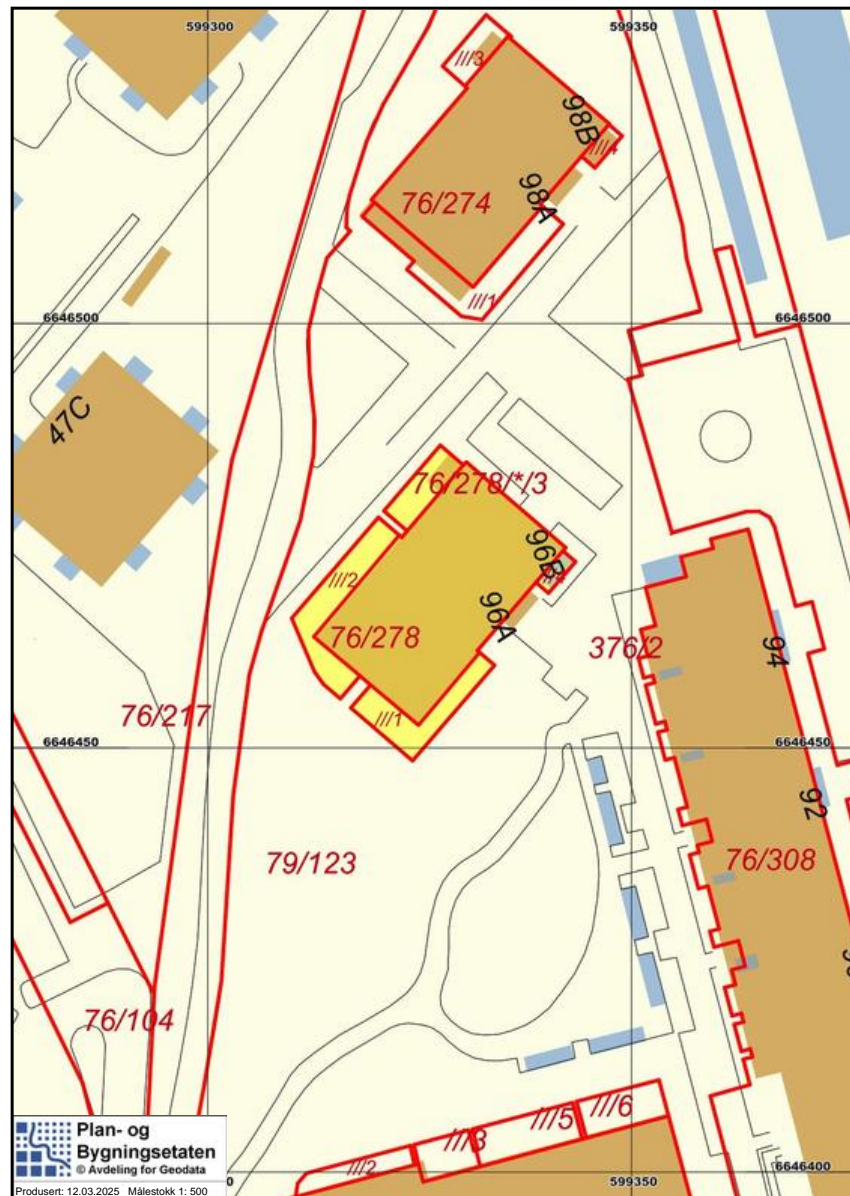
Kristin Tveit  
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

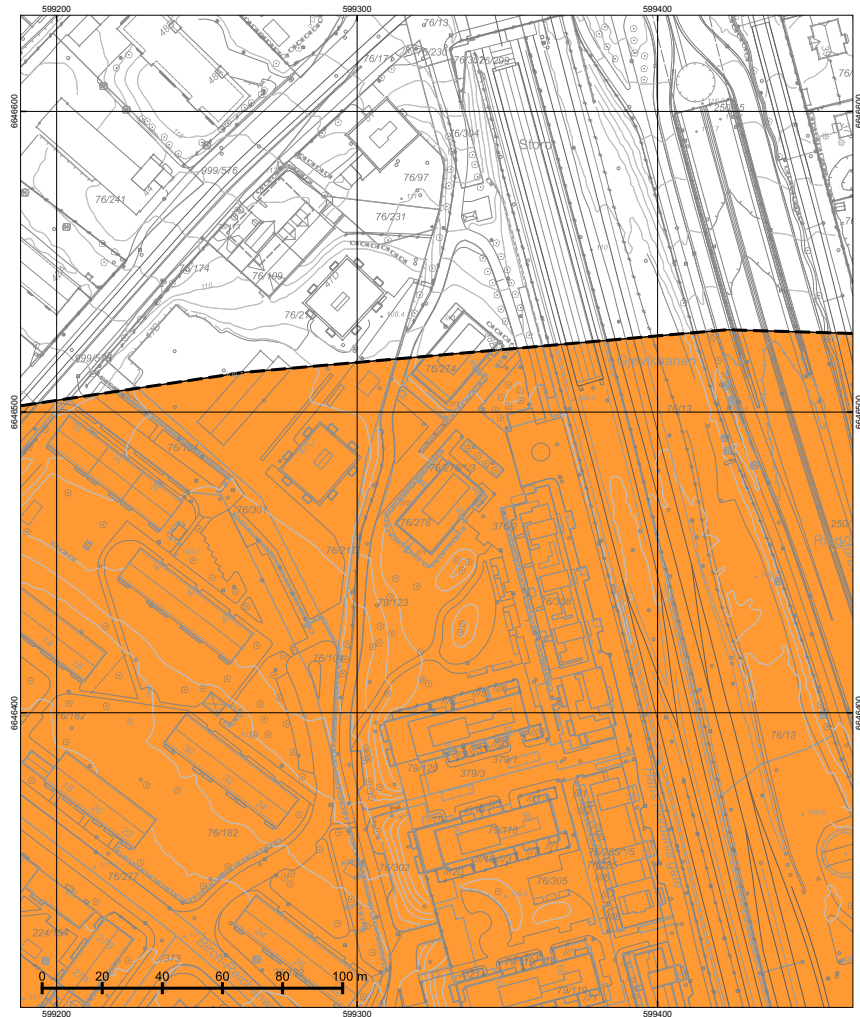
Besøksadresse:  
Vahlø gate 1, 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003 05 58920  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Opp.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmatrik@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmatrik@pbe.oslo.kommune.no)



Plan- og  
Bygningsetaten  
© Avdeling for Geodata

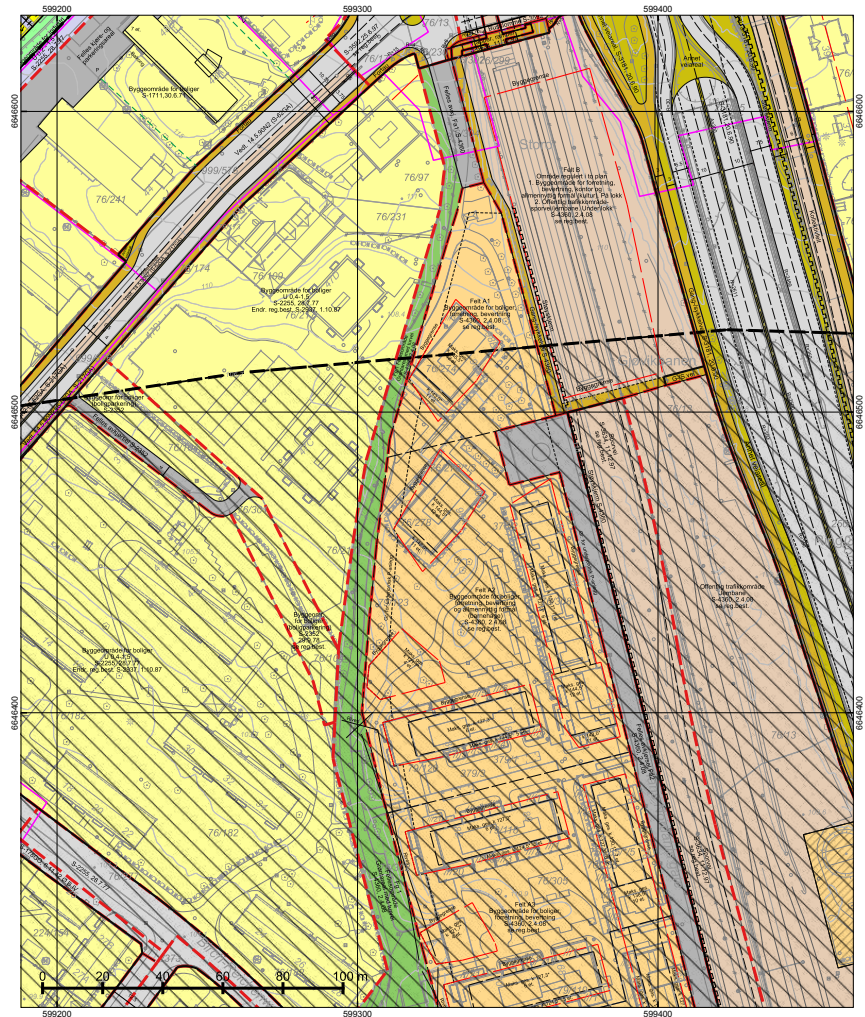
Produsert: 12.03.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

Oslo		Reguleringskart	
Dato: 12.03.2025	Bruker: FME	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2	
Målestokk 1:1000		– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Ekvidistanse 1m	Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	– Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanser		– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
– Reguleringsplan: Se reg.best.	Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 96A	PlottID/Best.nr: 139611/ 86507445	Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
– Bakgrunnskart: NN2000		Kommentar:	
Originalformat: A3	Gnr/Bnr: 76/278	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.	






















































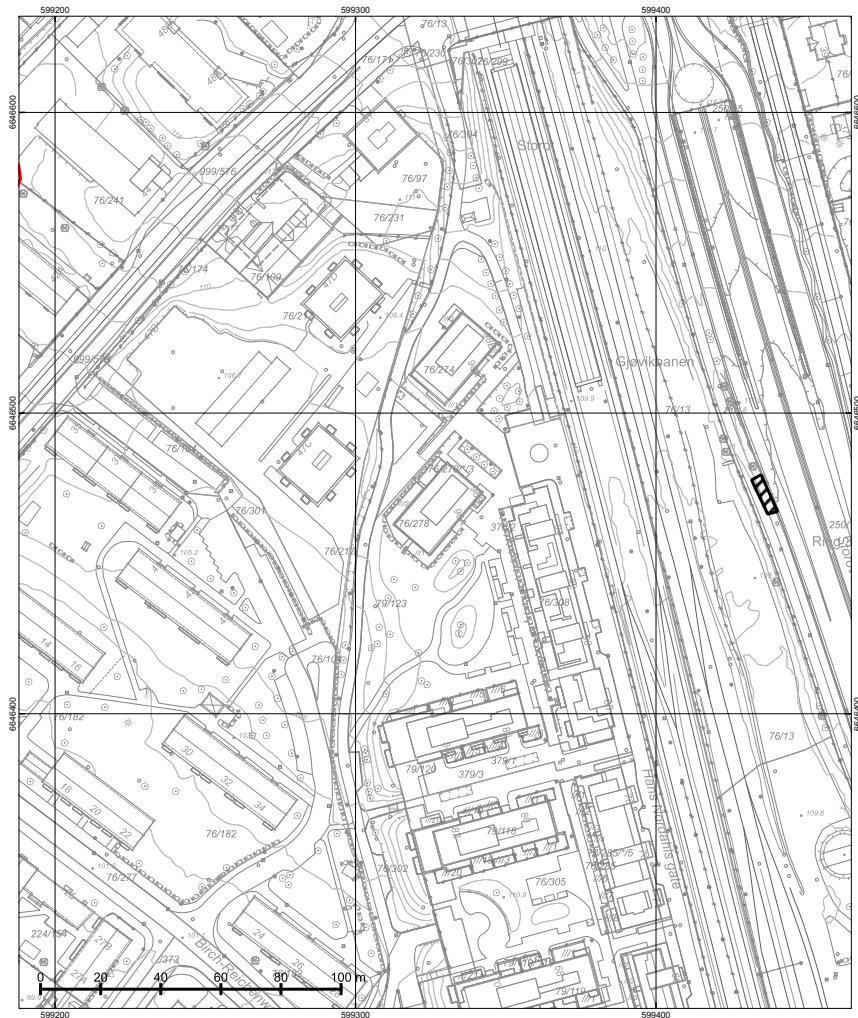
\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune


Oslo		Reguleringskart	
Dato: 12.03.2025	Bruker: FME	– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1	
Målestokk 1:1000		– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17	
Ekvidistanse 1m	Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32	– Naturnangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.	
Høydereferanser		– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	
– Reguleringsplan: Se reg.best.	Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 96A	PlottID/Best.nr: 139611/ 86507445	Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP
– Bakgrunnskart: NN2000		Kommentar:	
Originalformat: A3	Gnr/Bnr: 76/278	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnmøt.	

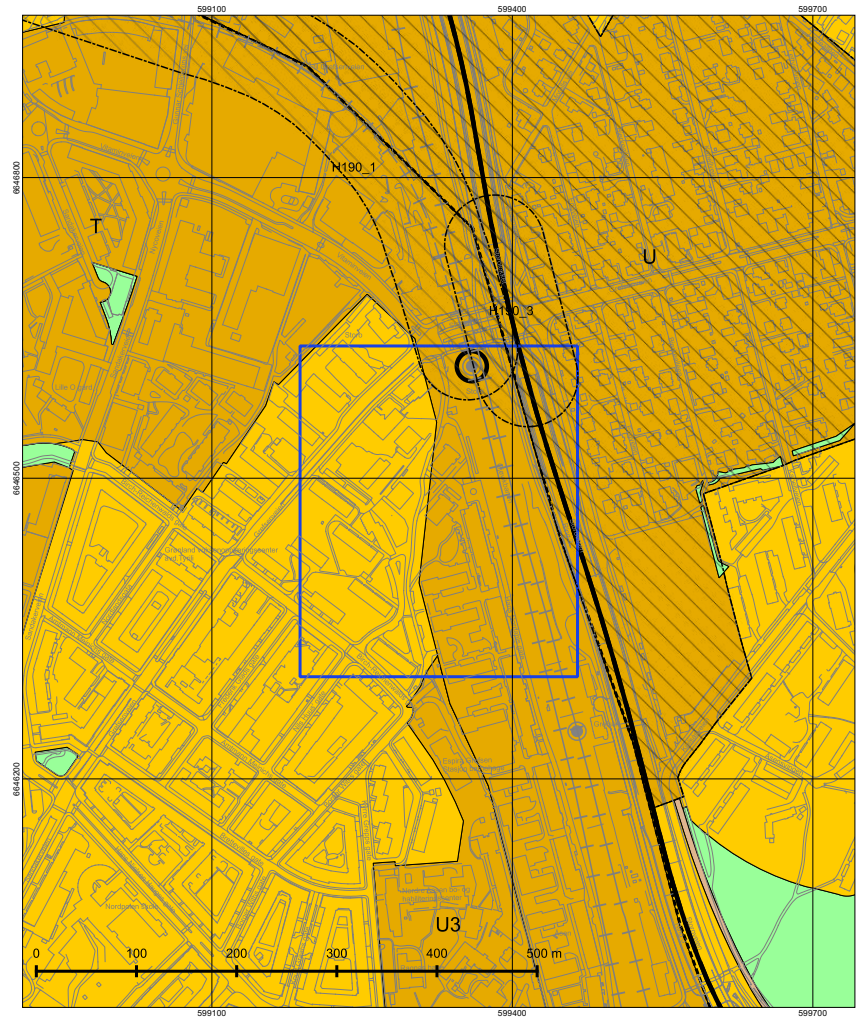
**TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)**

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|    | 70 - Felles avkjørsel                  |  | Feltinndeling                          |
|    | 77 - Annet fellesareal                 |  | Regulert eiendomsgrense                |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |  | Grense for bebyggelse                  |
|    | 141 - Forr./kontor/offentlig           |  | Byggegrense                            |
|    | 144 - Forr./bolig                      |  | Beregnet senterlinje veg               |
|    | 150 - Industri m.tilh.anlegg           |  | Regulert kjørefelt                     |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |  | Bygningens avgrensning i beb. plan     |
|    | 311 - Annet veiareal                   |  | Bygning som forutsettes revet          |
|    | 312 - Fortau                           |  | Underjordisk anlegg                    |
|    | 313 - Skulder/bankett                  |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet     |
|    | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi   |  | Regulert støyskjerm                    |
|    | 315 - Kollektivfelt/kollektivgate      |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje) |
|    | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |  | Z Oppheving av eiendomsgrense          |
|    | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |   |  |
|    | 333 - Område avsatt til jernbanemål    |   |  |
|    | 1541 - Vannforsyningsanlegg            |   |  |
|    | 1802 - Bolig/forretning/kontor         |   |  |
|    | 3050 - Park                            |   |  |
|    | 664 - Spesialområde bevaring blandet   |   |  |
|    | RbBevaringGrense                       |   |  |
|    | RpSikringSone                          |   |  |
|    | RpSikringGrense                        |   |  |
|    | 70 - Felles avkjørsel                  |   |  |
|    | 76 - Felles underjordisk anlegg        |   |  |
|    | 311 - Annet veiareal                   |   |  |
|    | 312 - Fortau                           |   |  |
|    | 313 - Skulder - bankett                |   |  |
|   | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |   |  |
|  | 324 - Veigrunn under bru               |   |  |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel                |   |  |
|  | 333 - Område avsatt til bane           |   |  |
|  | 913 - Formålgrensning                  |   |  |
|  | 930 - Reguleringslinje                 |   |  |
|  | Formålgrense                           |   |  |
|  | Foreløpig plan                         |   |  |
|  | Piangrense (gammel lov)                |   |  |
|  | Piangrense (ny lov)                    |   |  |
|  | RpRegulertHøyde                        |   |  |



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 <p>Dato: 12.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p><b>Naturmangfold</b></p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p>
	<p>– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort). – Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	<p>PlottID/Best.nr: 139611/ 86507445</p> <p>Deres ref.: 41464/ IAB@MSNOP</p>	
<p>Adresse: HANS NORDAHL'S GATE 96A</p> <p>Gnr/Bnr: 76/278</p>	<p>Kommentar:</p>		



## Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNf-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNf-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elvefлом
			H390 - Deponi

Oslo

Dato: 12.03.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 139611/86507445  
Deres ref.: 41464/ IAB@MNSOP

## 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.



Nordvik

# Kontaktinformasjon

— Velkommen til

# Nordvik Bygdøy Allé

**Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO**

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi

**[nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen](http://nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen)**

interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

**22049898**



Bolighandel med Nordvik

---

# Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

## Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

## Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på [storebrand.no/nordvik](https://storebrand.no/nordvik)



## Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt  
for Nordviks  
kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**  
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.  
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**  
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**  
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

**Storebrand**

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



**HELP**

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 TEPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerens/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER**

av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

## **10. SENTRALSTØVSUGER**

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

## **11. LYSKILDER.**

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

## **12. INSTALLERTE**

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

## **13. UTVENDIGE SØPPELKASSER**

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

## **14. POSTKASSE**

medfølger.

## **15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

## **16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL**

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

## **17. SOLCELLEANLEGG**

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

## **18. GASSBEHOLDER**

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

## **19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,**

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

## **20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER**

medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

## **21. SAMTLIGE NØKLER**

til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

## **22. GARASJEHYLLER,**

bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# — Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

### Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# Budskjema

Bud mottat: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ - \_\_\_\_ kl. \_\_\_\_

Adresse: Hans Nordahls gate 96A 0485 OSLO

Betegnelse: Gnr 76, bnr 278, snr 1 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. \_\_\_\_\_ Skriver \_\_\_\_\_

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato \_\_\_\_\_ kl. \_\_\_\_\_ Ønsket overtakelse: \_\_\_\_\_

## Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold     Annet: \_\_\_\_\_

## Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig.     Bankinnskudd     Annet \_\_\_\_\_

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Navn 2: \_\_\_\_\_ Personnr: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Postnr/poststed: \_\_\_\_\_

Mobil: \_\_\_\_\_ Mobil 2: \_\_\_\_\_ Tlf jobb: \_\_\_\_\_ Fax: \_\_\_\_\_

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_ Kl: \_\_\_\_\_ Underskrift: \_\_\_\_\_

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



