NORDVIK

Hans Nordahls gate 32

1 soverom | 39 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 32

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
23	Om boligen
38	Tilstandsrapport
58	Egenerklæringsskjema
64	Andre vedlegg
66	Vedlegg
108	Nabolagsprofil
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 26.02.2026









Nøkkelinformasjon

Moderne og arealeffektiv 2-roms med 7 kvm terrasse | Sentralt og skjermet | Lave felleskostnader | Flytt rett inn!

Prisantydning	**4 490 000,-**
Omkostninger	**113 630,-**
Totalpris	**4 603 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**1 582,-**
BRA-i	**39 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2018**
Eierform	**Eierseksjon**

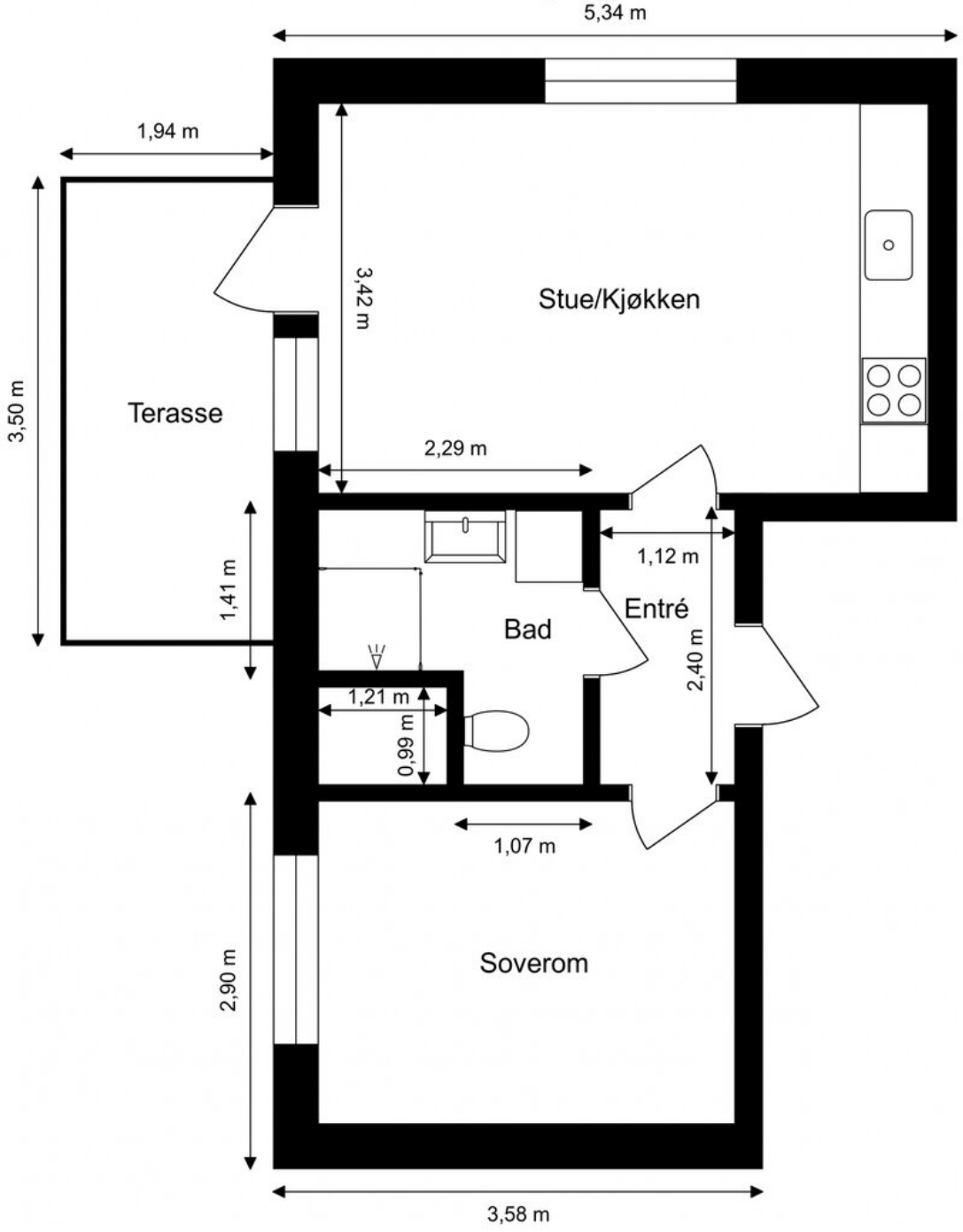
Kort fortalt

Velkommen til Hans Nordahls gate 32! En lekker og moderne 2-roms selveierleilighet med praktisk og optimal planløsning. Her bor du med gangavstand til et bredt utvalg av servicetilbud, grønne parker og svært gode kollektivforbindelser.
Leiligheten er fra 2018 og fremstår som innbydende og velholdt, med behagelige fargevalg, moderne kjøkken og bad, samt parkett på gulv.

Terrasse på ca. 7 kvm.
Lave felleskostnader.
Praktisk og optimal planløsning.
Felles, solrik takterrasse med nydelig utsikt.
Mulighet for kjøp av garasje*
Vender inn mot rolig, indre gårdsrom.
Ca. 8 minutters gange til Storo Storsenter og Odeon kino.
Nær marka.
Sportsbod og sykkelbod i fellesareal.
Perfekt for førstegangskjøpere, pendlere eller som utleieobje

Hans Nordahls gate 32 0481 OSLO

1. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.








PEPPER
SALT
SIEMENS

























Kort vei til T-bane på Storo og Sinsen.





Hyggelig bakgård med sittegrupper.

Sameiet har ingen felles lån.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0003/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 137, snr 78 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Susanne Fuhr

Kjøpesum og omkostninger
4 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
126 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 603 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 616 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 39 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 47 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 39 kvm. Stue/kjøkken, entré, soverom, bad
Total BRA: 39 kvm.
TBA: 7 kvm. Markterrasse.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. Bod
Total BRA: 8 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Fellesareal:
- En kjellerbod på ca. 8 m².
Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Entré, stue/kjøkken, soverom og baderom.
Takhøyde målt til ca. 2,49 m.

Entré
Velkommen inn! Lys og romslig entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy. En hyggelig og praktisk inngangssone med god plass til garderobeløsning.

Stue / kjøkken
Åpen og sosial stue- og kjøkkenløsning med god romfølelse og naturlig soneinndeling. Kjøkkeninnredning fra Marbodal med slette fronter, rikelig med skap- og benkeplass samt integrerte hvitevarer fra Siemens. Løsningen er arealeffektiv og gir gode møbleringsmuligheter for både sofa- og spisegruppe.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende garderobeløsning. Gode lysforhold og en effektiv planløsning gir fleksible innredningsmuligheter.

Baderom
Flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Badet er innredet med servantseksjon, toalett og dusjløsning. Praktisk utforming med god arealutnyttelse og

tilfredsstillende oppbevaringsplass.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

TG2
Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskiller antas å være av betongdekke.
Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom:
Ca 15mm fra hjørne til hjørne.
Ca 5mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 26 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 9 mm innenfor 2 meter.
Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
· Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
· For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2
Overflater vegger og himling
Veggene har fliser. Taket er malt.
Vurdering av avvik:
Det er registrert indikativ fuktutslag ved måling med protimeter MMS3 i tre fliser på vegg. Det er i tillegg observert saltutslag på veggoverflate. Målemetoden gir kun relative verdier og sier ikke noe om faktisk fuktinnhold.
· Tiltak:
Forholdet bør følges opp med jevnlig tilsyn. Ved videre fuktutslag, endringer i overflater eller mistanke om økende fuktbelastning, bør det foretas nærmere undersøkelser av fagkyndig. Tiltak vurderes ved behov basert på videre observasjoner.

TG2
Overflater Gulv
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Dusjsonen er utført som nedsenket løsning. Fall mot sluk utenfor dusjsone er målt til ca. 5 mm pr. meter.
Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskel er målt til ca. 32 mm. Det er registrert tilnærmet flatt gulvparti ved vegghengt toalett.
Vurdering av avvik:
Det er registrert saltutslag på gulv. Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3, hvor det er målt indikative forhøyede fuktverdier lokalt i fliser på gulv. Det er ikke observert synlige tegn til aktiv lekkasje eller stående vann på gulvet. Det er registrert tilnærmet flatt gulvparti ved vegghengt toalett.
· Tiltak:
Målingene er indikative og gir ikke grunnlag for fastsettelse av absolutte fuktverdier. Saltutslag og indikative fuktutslag kan indikere fuktpåvirkning i overflatesjiktet. Forholdet bør følges med jevnlig tilsyn. Dersom fuktutslagene vedvarer eller øker, kan nærmere undersøkelser vurderes for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.

TGIU
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot sjakt

Parkering
* Sameiet har ikke egne parkeringsplasser, men det er plasser til salgs i følge styret.
Garasjesameiets navn: Grefsen Stasjon Garasjesameie.

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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2019

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Svar: Ja. Beskriv: Vet ikke om feil, men de har nylig installert nye rensesystem på varmekretsene i radiatorene i sameiet

Bygningssakkyndig
Nikolai Raimundo Ortiz Norr

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Vinduer med 2-lags glass, prod 2017.

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Leiligheten har markterrasse som gir direkte tilknytning til uteareal.

UTVENDIG
Bygningen er del av en nyere boligbebyggelse oppført med moderne byggemetoder og materialvalg. Fasader er utført med teglforblending og pussede flater, noe som gir et robust og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Bygget har flatt tak tekket med moderne taktekking. Leiligheten har utvendig markterrasse som gir direkte tilknytning til uteareal og fungerer som en forlengelse av boligens oppholdsarealer. Terrassen er tilpasset byggets utforming og gir gode bruksmuligheter i sommerhalvåret. Utvendige løsninger er typiske for tilsvarende boligprosjekter fra perioden.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Det gis ingen garantier på hvitevarer i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.
- Vaskemaskin medfølger

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

Adgang til utleie
Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt leie ut.

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

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leieforhold utover det som inngår. Det gjelder ny leietakers navn og kontaktinformasjon.

Energi og oppvarming

Energimerking
B - lysegrønn

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

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

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

Oppvarming
Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rom. Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Informasjon om strømforbruk
Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 1 582,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader dekker bla: Kommunale avgifter, vedlikehold, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring og TV/bredbånd.

Herav:
Felleskostnader kr 1.183,- pr. md.
TV/bredbånd kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d: kr 1.582,- pr. md

Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned.
Energikostnad er ikke inkludert i felleskostnadsbeløp gitt overfor.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.
Individuelle vannmålere ble i 2023 innstallert i hver enkelt leilighet.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 268 594,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 074 376,- pr. 2024
Formuesverdien er innhentet ved hjelp av Skatteetatens

Altinn, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

TV/Internett/Bredbånd
TV og bredbånd fra Telenor er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE, orgnr. 922832994

Om sameiet
Sameiets navn er Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om reseksjonering etter sammenslåingen, tinglyst 14.04.2023. Sameiet består av 128 boligseksjoner.

- Mail fra styre -

Sameiet henviser til hjemmeside (https://home.solibo.no/hp/hng32-38) for mer informasjon om sameiet.

Har dere parkeringsplasser for leie?
- Vi har ikke egne parkeringsplasser, men det er plasser til salgs. Garasjesameiet er eget rettssubjekt.

Er varmtvann, fyring, kabel-TV, bredbånd, trappevask og vaktmestertjenester inkludert i felleskostnader per mnd.?
- Vann og fjernvarme til eget bruk faktureres etter forbruk. De øvrige felleskostnadene inneholder TV/ bredbånd.

Er det planlagt å gjøre noe (vedlikehold, generell prisøkning etc.) i gården/borettslaget som gjør at andel fellesgjeld/felleskostnader per mnd. øker?
- Det er for tidlig å si noe om utviklingen av fellesutgiftene.

Det ble gjennomført en brannteknisk kontroll i 2022 og 2023, og manglene som ble avdekket er fulgt opp gjennom reklamasjon mot JM. Arbeidet har pågått over flere år, og JM har kun delvis imøtekommet kravene som er fremsatt i reklamasjonen. Ettersom sakene nærmet seg foreldelse, valgte styret å bringe dem inn for Boligtvistnemnda før jul. Saken er per nå ikke behandlet grunnet lang saksbehandlingstid. Styret er av den oppfatning at vi har en solid og godt dokumentert sak, basert på sakkyndige vurderinger og rapporter, og ser frem til den videre behandlingen i nemnda. Styret gjør oppmerksom på at dette innebærer en pågående tvist mellom sameiet og JM.

Fra årsmøte:
Reklamasjonssaken som gjaldt arbeid fra en av Ecoguards underleverandører, og som styret leverte 22.12.2023, er ferdig og rettet. Dette ble bekreftet gjennom telefonsamtale til styreleder.

Sprinkelstoppere
Styret har delt ut sprinkelstoppere, og det er viktig at beboerne setter seg inn i hvordan disse fungerer. Ved en evt. lekkasje må styret kontaktes pr telefon umiddelbart. Er det ingen å få tak i, skal brannvesenet kontaktes slik at vannet raskest mulig blir stengt av.

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

Sameiet har satt opp kameraovervåkning i bodområdene og tilgang til disse under hus 21 (HNG32-34).

Info fra nettsiden til boligsameiet.

informasjon til beboere – radiatorer
Vi ber om at radiatorene ikke skal luftes fremover!
Det har nylig blitt installert nye rensesystem på varmekretsene sameiet. Beskjeden over er fra rørleggeren, og vi ber om at dere kontakter styret dersom radiatorer slutter å avgi varme. Det vil nå første tiden løsne endel plakk i rørene som kan skape blokkeringer, men vi gjør dette gradvis for å unngå dette mest mulig. Men dessverre kan vi ikke garantere noe, og noen er også mer utsatt enn andre pga plasseringen. Over tid vil dette forsvinne og vi vil da slippe tette radiatorer, bedre effekt (og økonomi) og senke risiko for kostbare reperasjoner.

Hjemmeside for garasjesameiet Grefsen Stasjon P7
https://home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp7/oppslagstavle

TV og bredbånd
Vi har en avtale med Telenor for leveranse av tv og bredbånd. Avtalen heter Frihet M, les mer om hva som inngår og tjenesten her.

Alle leiligheter er utstyrt med følgende:
T-We Boks II dekoder
WiFi Ruter II
Utstyret eies av Telenor og skal følge leiligheten ved salg eller utleie. Ved salg må selger selv sørge for å si opp eventuelle kjøp av ekstratjenester direkte fra Telenor. Kjøper må kontakte Telenor for overføring av abonnement.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen felles lån

Informasjon om lån: Ingen felles lån.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 32 735,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viser et overskudd på kr. 957 493,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 167 700,-

Komplett budsjett og regnskap ligger i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

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

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7145551

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 954 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.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et attraktivt og sentralt boligområde på Storo/Nydalen i Oslo kommune. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Området Grefsen Stasjonsby er et rolig og barnevennlig område bestående av blokkbebyggelse og fine utearealer.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi, Nærbutikken Storo og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, et av Norges største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Kinoen stod klar i mars 2018 og huser hele 11 saler, hvor det tilrettelegges for en fantastisk filmopplevelse. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, Lille O, Kompis, Lille Saigon 1, lillo lounge, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

Grøntarealene ved Torshovdalen og Torshovparken ligger kort gange unna boligen. Her er det store grøntarealer og sittegrupper.
Videre er det flere servicetilbud på Torshov, med blant

annet nisjebutikker, kaféer, restauranter. Åpent Bakeri/Lofthus Samvirkelag absolutt et sted verdt et besøk.

St. Hanshaugen, Grünerløkka, Grønland og Oslo sentrum ligger i tillegg godt innen rekkevidde med alt det innebærer av fasiliteter og servicetilbud.

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening til fots eller på sykkel. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" Svært populært. For den treningsglade har man også Fresh Fitness, SATS i Nydalen og Storo, samt Evo, alle kun få minutter unna leiligheten. Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking.

Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus".

Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer (en av de rett utenfor leiligheten her) og flere badeplasser. Badeplassen i Nydalen ligger i kort gange fra leiligheten.

Om man ikke ønsker en historisk elvevandring, anbefales allikevel at man følger turstiene langs med elva dersom formålet er en tur dypere inn i marka. Maridalsvannet er i denne sammenheng det perfekte utgangspunkt i alle årstider for å utforske marka, enten til fots, på sykkel eller på ski- man er garantert en opplevelse.

Storo er et knutepunkt for kollektiv transport, og man kan velge mellom trikk, buss, T-bane, flybuss eller tog, alt innenfor få minutters gangavstand. Med hyppige avganger og linjer i alle retninger kommer man seg enkelt dit man skal.

Espira Grefsen Stasjon barnehage ligger like i nærhet av boligen, og ihht. vedtektene til Espira Grefsen Stasjon barnehage har beboere i Hans Nordahls gate prioritet ved opptak.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 13.12.2018. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning
1. Gartnerarbeider skal være ferdig uke 49
2. Ventilasjonsarbeider: montering av inntaksrist P7, innregulering av leiligheter og P7 skal
være ferdig uke 49.
3. Blikkenslagerarbeid inngangsparti skal være ferdig uke 48.

Andre forhold
Reguleringsbestemmelsenes § 18.1 lyder som følger: Før det gis midlertidig brukstillatelse til
mer enn 220 boliger, skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo
T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert.
I sak 201207505 er det søkt om utsettelse av rekkefølgekravet om krav til oppføring av gangbro, slik at boligene i hus 21 kan tas i bruk før gangbroen er ferdigstillt.
Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen for ferdigstillelse av 701 boliger før gangbroen oppføres. Med ferdigstillelse av hus 21, som har 51 boenheter, blir det totalt 752 boliger.

Vilkår i den videre prosessen
Vilkår for ferdigattest
Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest.
Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:
· bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og
avløpsetaten
· sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med
dokumentasjon fra avfallsmottaker
· Veianlegg skal være overtatt av Bymiljøetaten.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt

megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

- Plansak -
Detaljregulering , Sykkelanlegg langs RV. 4 fra Årvoll skole til Sinsen
Saksnummer: 2025/06789 - Plansak
Mottatt sak: 11.09.2025
Status: Under behandling
Det skal bygges ny sykkelvei med fortau langs rv. 4 fra Årvoll skole til Sinsenkrysset. Løsningen gir bedre sikkerhet, stigning og sikt, med separate felt for gående og syklende samt joggesti. Kollektivholdeplassen ved Bjerke oppgraderes, og rampene får kollektivfelt for bedre bussfremkommelighet.
Antatt byggestart: 2029
For mer informasjon, se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201904064

Detaljregulering , Vitaminveien
Saksnummer 2025/06790 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201816207
Status Under behandling
Hensikten med prosjektet er å avklare fremtidig gateutforming av Vitaminveien samt deler av tilstøtende gater Sandakerveien, Kristoffer Aamots gate, Gunnar Schjelderups vei og Nydalen Allé. Bakgrunnen for prosjektet er de overordnede føringene gitt i Tiltaksliste for det offentlige rom på Storo og Lillo (TOR). TORen anbefaler at Vitaminveien oppgraderes brede fortau, sykkelfelt, møblering og beplantning.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506790

Detaljregulering , Nycoveien 1 og 1 B
Saksnummer 2025/06726 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202209898
Status Under behandling
GE Healthcare AS ønsker å forbli i byen. De har behov for å utvikle aktuelle eiendommer og øke bygningsmassen for å kunne tilrettelegge for en fremtidsrettet virksomhet. Det vil vurderes hvor vidt det kan være aktuelt å anlegge arealer for parkering under bakken og redusere areal for overflateparkering. Her er det ønskelig å utforske mulighetene for å ta i bruk planlagt rampe ifm. p-kjeller for Vitaminveien 6.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506726

Detaljregulering - Sandakerveien 113 - 119 , S-5269
Saksnummer 2025/04310 - Plansak
Mottatt sak 04.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201604130
Status Under behandling
Det planlegges et kombinert utbyggingsprosjekt med bolig, kontor og forretning, som skal styrke området som et attraktivt og levende byområde samt bidra til bedre sammenheng mellom omkringliggende delområder. Prosjektet legger opp til en tydelig struktur med skille mellom offentlige og private uterom. Det etableres grønne og allment tilgjengelige byrom med varierte funksjoner og oppholdskvaliteter, supplert av private og felles uteoppholdsarealer som gårdsrom, takterrasser og balkonger.
Planområdet deles naturlig i to byggeområder, og bebyggelsen tilpasses eksisterende gatestruktur. Bygningsvolumene varieres i høyde og utforming for å skape variasjon, markere viktige punkter og sikre gode lysforhold. Arkitekturen er organisert med en tydelig base og overliggende bygningsvolumer.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202504310

Detaljregulering , Vitaminveien 5B - utarbeidelse av planforslag
Saksnummer 2025/06764 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202007151
Status Under behandling
Bonum og Avantor tok kontakt med Plan- og bygningsetaten i 2018 for å undersøke mulighetene for å utvikle sine eiendommer i Vitaminveien 5b og Gunnar Schjelderups vei 9 i en felles plan. Aktuelle formål var først og fremst bolig og kontor. I planforhåndskonferanse nr 2 påpekt e imidlertid PBE et behov for å utrede fremtidig skolebehov i planområdet. I etterkant av dette har Avantor varslet ønske om å gå videre med eget forslag, og at man da er innforstått med at PBE vil utrede skolealternativet . Forslagstiller er opptatt av å ta ansvar for en bærekraftig utvikling av området . De to alternative planforslagene foreslår næringsbebyggelse eller kombinert bolig- og næringsbebyggelse og begge inkluderer bevaring av det eksisterende verkstedbygget . Det legges til rette for byliv med utadrettet virksomhet på bakkeplan samt park og møteplasser. Ved å foreslå boliger og kontorer tett på kollektivknutepunkt på Storo og i Nydalen samt nær arbeidsplasser, rekreasjonsområder langs Akerselva, handel og sosial infrastruktur bidrar planforslaget t il å oppnå Oslo kommunes målsetning om en by der flere går, sykler og benytter kollektivtransport .
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506764

Detaljregulering , Gunnar Schjelderups vei 9 - oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 2025/06842 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202002121
Status Under behandling
Bonum AS foreslår å rive eksisterende kontorbebyggelse på 3 etasjer, og erstatte den med ca. 70 boliger i to boligtårn på 9 og 10 etasjer, med utadrettet virksomhet i første etasje og et lokk over eiendommens naturlige, skrånende terreng. Hensikten er at planen skal legge til

rette for bymessig boligbebyggelse, og en offentlig gangvei mellom Storo og Nydalen.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506842

Detaljregulering , Vitaminveien 1B
Saksnummer 2025/06912 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202017294
Status Under behandling
Ferd AS v. Vitaminveien 1B AS gjennomførte våren/sommeren 2020 en arkitektkonkurranse for nytt kontorbygg på sin eiendom i Vitaminveien 1B på Storo. Oslo Works i samarbeid med Bollinger + Grohmann ble utropt som vinnere, og har senere bearbeidet vinnerprosjektet som grunnlag for å igangsette reguleringsarbeid. Hensikten med prosjektet/planinitiativet er å legge til rette for utvikling av eiendommen gjennom etablering av et kontorbygg som skiller seg ut fra mengden - med gjennomgående høye ambisjoner om miljømessige, sosiale og økonomiske bærekraftige løsninger.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506912

Detaljregulering - Kristoffer Aamots gate (gnr. 77 bnr. 412)
Saksnummer 2025/21687 - Plansak
Mottatt sak 13.11.2025
Status Under behandling
Byrådet ønsker å gjøre Oslo til en bedre og mer attraktiv studentby for nasjonale og internasjonale studenter, og skal jobbe aktivt og målrettet for å utvikle Oslo som kunnskapshovedstad og som næringsvennlig by. Studenter er en viktig ressurs for å løse byens utfordringer og sikre kompetanse som arbeids- og næringslivet trenger. Det er en mangel på studentboliger i Oslo. Studenttallet i Oslo vokser og det er stadig flere som tar høyere utdanning. En tilgang på rimelige studentboliger er en viktig velferdsgode, og avgjørende for å kunne ta høyere utdanning i Norge. For å kunne nå målet om at Oslo skal bli en ledende og attraktiv kunnskapsby iht. Campusstrategien for Oslo kommune (2019), er det viktig å tilrettelegge for et godt og rimelig boligtilbud for byens studenter. Hensikten med reguleringsplanen er å tilby flere studenter et rimelig og sentralt sted å bo med kvalitet. Det foreslås derfor å omregulere tomten til studentboliger.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202521687

Detaljregulering - Nydalsveien 36 - 38, S-5270
Saksnummer 2025/06922 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201912539
Status Under behandling
Storebrand ønsker å utvikle eiendommene Nydalsveien 36/38 med fokus på bymessige kvaliteter og samtidig skape et pilotprosjekt for bygg oppført av gjenbrukte materialer.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506922

Detaljregulering , Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen
Saksnummer 2025/06755 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202205180
Status Under behandling
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506755

Detaljregulering , Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48
Saksnummer 2025/06693 - Plansak
Mottatt sak 11.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202212601
Status Under behandling
Prosjektet følger av bestilling fra Byrådsavdeling for Miljø og samferdsel (MOS), datert 23. april 2018, «Bestilling om utarbeidelse av reguleringsplan og forprosjektfase for Grefsenveien inkludert Storokrysset». Bymiljøetatens (BYM) prosjekt Sandaker-Storokrysset, gateopprustning startet i 2018 med en KVU for Storokrysset som ble ferdigstilt i 2019. Hensikten med prosjektet er å bedre fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklister i Sandakerveien og Grefsenveien på strekningen mellom Åsengata og Disen vendesløyfe. Gående skal også oppleve bedre trafikksikkerhet og fremkommelighet ved at gater og byrom rustes opp langs trikketraseen. I tillegg skal fremkommelighet for kollektivtrafikk ivaretas. Det er ønskelig å utvikle Storokrysset til et mer attraktivt byrom og et effektivt trafikknutepunkt. Forslaget er delt inn i to delstrekninger, som vil reguleres hver for seg: Detaljregulering for Sandakerveien/Grefsenveien fra Åsengata til Grefsenveien 49 Detaljregulering for Grefsenveien fra Grefsenveien 49 til Disen vendesløyfe.
For mer informasjon, se

https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202506693

Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (småhusplanen) - Fortsetter i sak 202300230
Saksnummer 202102096 - Reguleringssak
Mottatt sak 05.02.2021
I februar 2021 mottok Plan og bygningsetaten (PBE) en bestilling fra rådhuset om å revidere reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by – S-4220 (småhusplanen). Revisjonen skal i henhold til bestillingen gjennomføres med utgangspunkt i følgende føring: «Småhusområdene må i større grad skjermes for ytterligere fortetting, og utbygginger bør skje med sterkere vern av de grønne verdier i områdene. Planrevisjonen må samtidig, innenfor rammene for nevnte føring, søke å forenkle og klargjøre aktuelle reguleringsbestemmelser med sikte på at byggesaksbehandlingen kan gjennomføres enklere og billigere.»
Hovedmålsetting med revisjonen er å ta bedre vare på de grønne verdiene i småhusområdene, og å bevare områdenes karakter og historiske kvaliteter.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202102096

- Byggesaker -

Vitaminveien 6 - oppføring av kontorbygg med boliger, bevertning og forretning
Saksnummer 2025/22445 - Byggesak
Mottatt sak 02.12.2025
Status Under behandling
Søknaden gjelder oppføring av nybygg i Vitaminveien 6 på Storo. Bygningsmassen tar utgangspunkt i base, bestående av tre etasjeplaner som opptar hele det regulerte tilbyggeformål arealet. På denne basen foreslås L-formet bebyggelse mot Vitaminveien og Vitaminveien 4. Mot Vitaminveien vil nybygget ha syv etasjer, mens mot Vitaminveien 4 vilbebyggelsen ha åtte etasjer.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202522445

Vitaminveien 11 - etablering av vei og fortau
Saksnummer 2025/09347 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201802092
Status Under behandling
Byggesaken omfatter etablering og opparbeidelse av vei og fortau. Tiltaket er utformet i tråd med tiltaksplan for offentlig rom (TOR) for området Storo/Lillo
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509347

Vitaminveien 9 - tilbygg med ny inngang til dagligvarebutikk mot Gunnar Schjelderups vei, innbygging av arkaden, ny balkong og øvrige innvendige endringer - Storo Storsenter
Saksnummer 2025/11610 - Byggesak
Mottatt sak 06.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202318014
Status Under behandling
Søknaden omfatter flere endringer på Storo senter i bydel Sagene. Tiltaket omfatter innbygging av eksisterende arkade, nye utvendige trapper, ny balkong, nytt tilbygg for inngang mot Gunnar Schjelderups vei og innvendige endringer.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202511610

Storo T-banestasjon - oppføring av gangbro
Saksnummer: 2025/09334 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201804509
Status Under behandling
Søknaden omfatter oppføring av gang/sykkelbro over sporområdene på Storo-banestasjon. På østsiden av sporområdene kobles broen på gang/sykkelvei langs ring 3, med rampe mot nord og syd. På vestsiden av sporområdene gir en rampe en universelt utformet forbindelse nordover mot Storo. Det anlegges heis og trapp ned plattform for t-bane.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509334

Hans Nielsen Hauges gate 56 - riving av bygg og sletting av tilfluktsrom
Saksnummer 2025/04191 - Byggesak
Mottatt sak 02.09.2025
Status Under behandling
Søknaden gjelder riving av bygning på Grefsen stasjon i Hans Nielsen Hauges gate 56. Bygningen har to etasjer og kjeller og ble oppført som et velferdsbygg for jernbaneansatte i 1962. Sivilforsvaret innvilget sletting av tilfluktsrom i vedtak datert 11.09.2025.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504191

Hans Nielsen Hauges gate 54 - installasjon av heldekkende brannalarmanlegg og nødlys - Grefsen stasjon
Saksnummer 2025/04042 - Byggesak
Mottatt sak 28.08.2025
Status Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for heldekkende brannalarmanlegg, mottatt 29.12.2025. Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.
For mer informasjon, se
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202504042

Hans Nordahls gate 48 - 52 - Grefsen stasjonsby felt A5 - Oppføring av hus 15 og felles parkeringsanlegg P6
Saksnummer 2025/08005 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201504393
Status Under behandling
I henhold til reguleringsplanens § 18-1 skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 220 boliger. Vilkåret er pr. dag ikke oppfylt og det ble i vedtak av 09.07.2018 i sak 201207505 gitt dispensasjon fra kravet slik at hus 15 kunne tas i bruk.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508005

Grefsen stasjon - oppføring av boligblokk - Felt A6 Hus 19
Saksnummer 2025/09412 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201617040
Status Under behandling
Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligblokk, mottatt 08.04.2019. Det er i vedtak av 03.05.2019 i sak 201207505 gitt dispensasjon fra §18.1 for utsettelse av ferdigstillelse av gangbroen, for å ferdigstille 77 boenheter i hus 19. Med midlertidig brukstillatelse for hus 19, med 77 boenheter, blir det totalt 829 boliger.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202509412

Hans Nordahls gate 32 og 34 - oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 - Tidligere adresse Hans Nordahls gate 48
Saksnummer 2025/09438 - Byggesak
Mottatt sak 13.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 201606452
Status Under behandling
Det er i vedtak av 03.05.2019 i sak 201207505 gitt dispensasjon fra §18.1 for utsettelse av ferdigstillelse av gangbroen, for å ferdigstille 77 boenheter i hus 19. Med midlertidig brukstillatelse for hus 19, med 77 boenheter, blir det totalt 829 boliger.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201617040

Hans Nielsen Hauges gate 50 - innredning av kontorarbeidsplasser
Saksnummer 2025/14764 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202462300
Status Under behandling
Midlertidig forskriftsmessig rekkverk, h1,1 m er satt opp. Når montering av permanant nytt glassrekkverk skal monteres (uke 10) vil det berørte området bli midlertidig avsperret for brukerne.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202514764

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser
Saksnummer 2025/08430 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202453951
Status Under behandling
Det søkes om:
- Bruksendring fra regulert spesialområde teleteknisk anlegg/ byggeområde for kontor, til minilager og treningssenter.
- Noe innvendig ombygging for tilpasning til ny bruk, deriblant etablering av ny heis tilpasset varetransport ifm. minilager.
- Mindre vesentlig fasadeendring mot nord, med et nytt inngangsparti.
- Etablering av parkeringsplasser på terreng.
- Nødvendig sikring av utvendig rømningsvei omfatter en brannvegg mot avfallsbeholdere i mellomrommet mot Hans Nielsen Hauges gate 29D. Det søkes også om et uisolert tak over, som skal spenne mellom byggene frem mot fasadelivet.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508430

Hans Nordahls gate 22 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner
Saksnummer 2025/12623 - Byggesak
Mottatt sak 18.10.2025
Status Under behandling
Søknaden gjelder bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i 3. etg i et stort frittliggende boligbygg i Hans Nordahls gate 22 i bydel Sagene. Eksisterende bod bruksendres til WC og entre. Tiltaket medfører ikke visuelle endringer på bygningens fasader.
For mer informasjon, se https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202512623

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:

301/79/137/78:

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696542 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2017 - Dokumentnr: 1263248 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Midlertidig dispensasjon fra Plan- og bygningsloven
Plikt til fremtidig vederlagsfri avståelse av veigrunn til Oslo kommune
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138
Gjelder denne registerenheten med flere

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

17.02.2026 - Dokumentnr: 186159 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

05.11.2018 - Dokumentnr: 1501736 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 39/3045

04.12.2019 - Dokumentnr: 1458180 - Reseksjonering
Snr: 78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 39/3045
Endring av fellesareal

14.04.2023 - Dokumentnr: 381658 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:138 Snr:1
Ny seksjon:
Knr:0301 Gnr:79 Bnr:137 Snr:78
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 39/8872

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.04.2022 - Dokumentnr: 365984 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:102
Bestemmelse om overvann
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

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.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er ikke registert i byantikvarens gule liste. For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

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

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard

kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

form.

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 019,-
Gebyr utlegg faktura kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Utlegg boligstyling ca. kr. 20 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 500,-

Samlet skal selger betale kr. 148 814,- 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 3. mars 2026

Ansvarlig megler
Marie Kamphaug, Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91318110

Megler
Sebastian Haave, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 94809777

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hans Nordahls gate 32 , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 137, snr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 **Rapportdato:** 19.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1369 **Referansenummer:** QW2065

Foretak: Holtet takst AS **Takstingeniør:** Nikolai Norr

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst er ett takstfirma med avdelinger i Oslo, Buskerud og Stavanger. Teamet består av ingeniører og tømrermestere med bred erfaring fra byggebransjen, og leverer grundige, uavhengige og faglig forankrede bygningsfaglige vurderinger av bygg for både private og profesjonelle oppdragsgivere.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging
-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig



Nikolai Norr
Uavhengig Takstingeniør
nikolai@holtettakst.no
924 62 230

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i en nyere boligbebyggelse i Hans Nordahls gate ved Grefsen stasjon i bydel Sagene. Området er moderne utbygget og har nærhet til dagligvarehandel, servicetilbud og et godt kollektivtilbud med buss, trikk, T bane og tog i kort gangavstand. Det er også nærhet til grøntområder og turdrag langs Akerselva, Torshovdalen og Nordre Åsen.

Leiligheten har en funksjonell og gjennomtenkt planløsning med entré, stue og kjøkken i åpen løsning, bad og soverom. Innvendige overflater består hovedsakelig av parkett på gulv, malte flater på vegger og malte himlinger. Kjøkkenet er utført med moderne innredning, benkeplate i slitesterkt materiale og integrerte hvitevarer. Badet er flislagt og har elektrisk gulvvarme, dusjløsning og vegghengt toalett.

Bygningen er oppført i 2018 med bærende konstruksjoner i betong og etasjeskillere i betong. Fasader er utført med teglforblending og pussede flater, og bygget har flatt tak tekket med moderne membranløsning. Leiligheten har markterrasse som gir direkte tilknytning til uteareal. Oppvarming og varmtvann leveres via felles anlegg, supplert med varmekabler på bad. Ventilasjonen er balansert med varmegjenvinning. Vann og avløp er utført med moderne rørinstallasjoner, herunder rør i rør system. Elektrisk anlegg er utført med automatsikringer. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Tomten disponeres av eierseksjonssameiet og er opparbeidet med felles utearealer og interne gangarealer.

Denne tilstandsrapporten er utarbeidet etter visuell befaring, målinger og enkel funksjonstesting av tilgjengelige bygningsdeler. Rapporten gir en overordnet og objektiv beskrivelse av boligens tekniske tilstand sett opp mot forventet utførelse og normal levetid for tilsvarende bygninger. Rapporten må leses i sin helhet, og vurderinger under de enkelte bygningsdeler må ses i sammenheng med øvrige beskrivelser i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2018

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er del av en nyere boligbebyggelse oppført med moderne byggemetoder og materialvalg. Fasader er utført med teglforblending og pussede flater, noe som gir et robust og vedlikeholdsvennlig uttrykk. Bygget har flatt tak tekket med moderne taktekking. Leiligheten har utvendig markterrasse som gir direkte tilknytning til uteareal og fungerer som en forlengelse av boligens oppholdsarealer. Terrassen er tilpasset byggets utforming og gir gode bruksmuligheter i sommerhalvåret. Utvendige løsninger er typiske for tilsvarende boligprosjekter fra perioden.

INNVENDIG Gå til side

Leiligheten fremstår med en moderne og gjennomtenkt planløsning, tilpasset dagens bruk og krav til funksjonalitet. Innvendige overflater er utført i tidsriktige materialer med jevne og ryddige flater. Planløsningen gir gode møbleringsmuligheter og naturlig flyt mellom rommene. Store vindusflater bidrar til gode lysforhold og gir boligen et lyst og åpent preg. Innvendige løsninger er typiske for byggeår og fremstår som helhetlige og tilpasset boligtypen.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er etablert som et funksjonelt og moderne bad tilpasset leilighetens størrelse og bruk. Rommet er utført med flislagte gulv- og veggflater og har elektrisk gulvvarme. Innredning og sanitærutstyr er plassert på en hensiktsmessig måte og gir god brukskomfort. Badet fremstår som helhetlig utført og er i tråd med løsninger som var vanlige på oppføringstidspunktet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er integrert i åpen løsning mot stue, noe som gir et romslig og sosialt oppholdsareal. Innredningen er av moderne type med glatte eller profilerte fronter og benkeplate i slitesterkt materiale. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer og ventilator. Løsningen gir god funksjonalitet, tilfredsstillende arbeidsflater og gode oppbevaringsmuligheter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen er tilknyttet moderne tekniske installasjoner som er felles for bygget. Oppvarming og varmtvann leveres via felles energiløsning, supplert med varmekabler på bad. Leiligheten har balansert ventilasjon som bidrar til et stabilt inneklima. Vann- og avløpsinstallasjoner er utført med rør-i-rør-system og plastavløp, med fordelerskap plassert i våtrom. Det elektriske anlegget er utført med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen inngår i et større boligområde med tilhørende felles utearealer. Uteområdene er opparbeidet med interne gangarealer, beplantning og oppholdssoner som gir gode rammer rundt bebyggelsen. Området er planlagt med fokus på tilgjengelighet og bruk for beboerne, og fremstår som ryddig og funksjonelt tilrettelagt. Tomtearealene benyttes som fellesareal for sameiet og er en naturlig del av boligmiljøet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

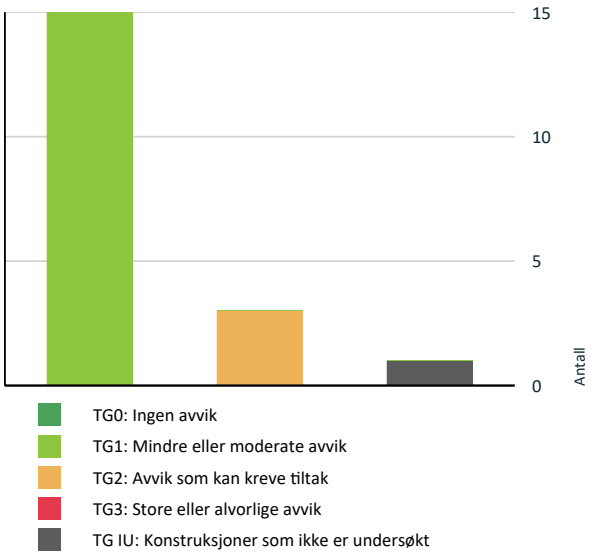
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er registrert mindre avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens baderomsløsning. På badet er toalett og dusjløsning plassert noe annerledes enn vist på godkjente tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.12.2018.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2018

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Objektet benyttes som bolig.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget fremstår som jevnlig vedlikeholdt, men vedlikehold må forventes over tid i takt med bygningens normale slitasje og bruk.

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier. Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren

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

Det anbefales å sette seg inn i sameiets vedtekter.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert at et vindu tar minimalt i karm, dette regnes som å kunne utbedres med enkel justering.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterasse med platting med impregnert virke.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Betong elementer i tak

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller antas å være av betongdekke.

Nivellering av gulvoverflater ble utført stue/kjøkken og soverom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger innenfor 2m.
Måleavvik:

Soverom
Ca 15mm fra hjørne til hjørne.
Ca 5mm innenfor 2 meter.

Stue/kjøkken.
Ca 26 mm fra hjørne til hjørne.
Ca 9 mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik i en bruktbolig er å anse som normalt og må forventes.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.





TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Det er registrert to sprekker og noe slitasje i dørkarm, dette anses som estetisk.

Tilstandsrapport







VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet har ifølge eier ikke vært benyttet i perioden før befaring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

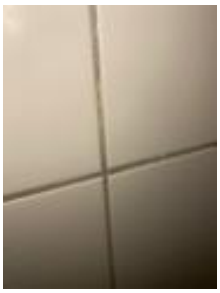
Det er registrert indikativ fuktutslag ved måling med protimeter MMS3 i tre fliser på vegg. Det er i tillegg observert saltutslag på veggoverflate. Målemetoden gir kun relative verdier og sier ikke noe om faktisk fuktinnhold.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Forholdet bør følges opp med jevnlig tilsyn. Ved videre fuktutslag, endringer i overflater eller mistanke om økende fuktbelastning, bør det foretas nærmere undersøkelser av fagkyndig. Tiltak vurderes ved behov basert på videre observasjoner.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Dusjsonen er utført som nedsenket løsning. Fall mot sluk utenfor dusjsone er målt til ca. 5 mm pr. meter. Høydeforskjell fra toppen av slukrist til toppen av flis ved dørterskel er målt til ca. 32 mm. Det er registrert tilnærmet flatt gulvparti ved vegghengt toalett.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er registrert saltutslag på gulv. Det er utført fuktmåling med Protimeter MMS3, hvor det er målt indikative forhøyede fuktverdier lokalt i fliser på gulv. Det er ikke observert synlige tegn til aktiv lekkasje eller stående vann på gulvet.

Det er registrert tilnærmet flatt gulvparti ved vegghengt toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Målingene er indikative og gir ikke grunnlag for fastsettelse av absolutte fuktverdier. Saltutslag og indikative fuktutslag kan indikere fuktpåvirkning i overflatesjiktet. Forholdet bør følges med jevnlig tilsyn. Dersom fuktutslagene vedvarer eller øker, kan nærmere undersøkelser vurderes for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.



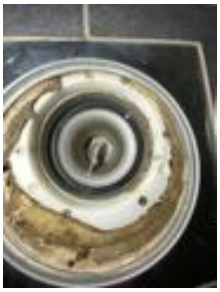


1. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er nyere stålsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsone er mot sjakt

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Det er registrert en mindre estetisk skade på kjøkkenfront.

Tilstandsrapport







1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er registrert at knappen til avtrekk er ødelagt, dermed går det ikke an å skru på lyset til ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten har radiatorer til oppvarming av rommet

Vannbåren varme i vegghengt radiator med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.

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. I kjøkken/ stue

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er lokalisert. I entre utført med automatsikringer

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2018

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Nei

   ikke i mitt eierskap

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Ikke som jeg vet om

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Det er automatsikringer i sikringsskapet. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el -anlegget av autorisert firma.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

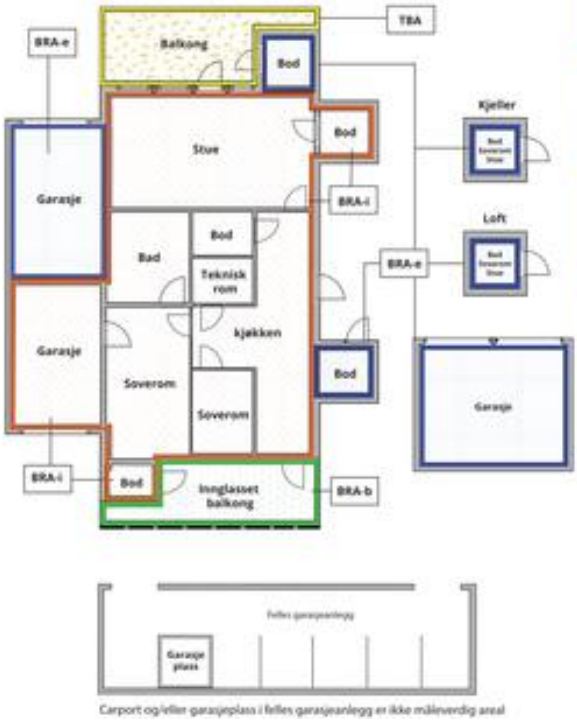
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	39			39	7
Kjeller		8		8	
SUM	**39**	**8**			**7**
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Stue/kjøkken, entré, soverom, bad		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Terasse målt til 6,72 kvm

Takhøyde målt til 2,49

Bod er merket med 32.H0101

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er registrert mindre avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens baderomsløsning. På badet er toalett og dusjløsning plassert noe annerledes enn vist på godkjente tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest for bygget. Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 13.12.2018.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Nikolai Norr	Takstingeniør
	Susanne Fuhr	Kunde
	Nikolai Norr	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	137		78	7.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 32

Hjemmelshaver
Fuhr Susanne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Hans Nordahls gate i et etablert og moderne boligområde ved Grefsen stasjon i bydel Sagene. Området har de senere årene gjennomgått en betydelig utvikling og fremstår i dag som et attraktivt bynært boligområde med variert bebyggelse og gode bokvaliteter. Det er kort gangavstand til dagligvareforretninger, servicetilbud, serveringssteder og kollektivtransport. Storo og Nydalen med kjøpesenter, kino, arbeidsplasser og øvrige tilbud ligger i umiddelbar nærhet. Området har også nærhet til Akerselva, Torshovdalen, Nordre Åsen og øvrige grøntområder som gir gode muligheter for rekreasjon, tur og trening. Beliggenheten gir enkel adkomst til Oslo sentrum og øvrige bydeler via et godt utbygget kollektivtilbud med buss, trikk, T-bane og tog.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei. Det er gangadkomst fra Hans Nordahls gate og øvrige interne gangforbindelser i området. Området er tilrettelagt for både gående og syklende, og det er etablert interne gangarealer mellom bebyggelsen. Parkering skjer etter gjeldende bestemmelser i området, med beboerparkering i gate og adkomst til felles garasjeanlegg for seksjoner med tilhørende parkeringsplass. Området fremstår oversiktlig og lett tilgjengelig.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur. Det foreligger reguleringsplaner for området som legger til rette for boligbebyggelse med tilhørende utearealer, gangveier og teknisk infrastruktur. Det er registrert pågående og vedtatte reguleringsog byggesaker i nærområdet, blant annet knyttet til kollektivtrafikk, sykkeltilrettelegging og videre utvikling av nærliggende byområder. Slike tiltak er normale for området og vurderes som del av en langsiktig byutvikling. For detaljer om gjeldende reguleringsstatus henvises det til kommunens planregister.

Om tomten

Eiendommen er oppført på eiet tomt som disponeres av eierseksjonssameiet. Tomten er opparbeidet med felles utearealer som består av interne gangarealer, grøntarealer, beplantning og sittegrupper. Tomten fremstår som funksjonell og tilrettelagt for boligformål, og benyttes som fellesareal for sameiets beboere.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.02.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene.

Det forutsettes at boligen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt.
Besiktigelsen er foretatt med deavgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feilog mangler som ikke avdekkes ved visuell kontroll.
Hjemmel er kontrollert fra eiendomsverdi.no
Arealene er angitt ihht måleregelene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører.

Taksten er utført av en uavhengig takstingeniør uten binding til oppdragsgiver. Taksten er utført iht. Norsk Takst's regler og Takstbransjens retningslinjer ved areal måling.
Kunden/rekvirent plikter å lese gjennom takst dokumentet før bruk, og gi tilbakemelding til takstingeniør dersom det er feil eller mangler som bør rettes opp før bruk.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Fuhr, Susanne	9578-5999-4-1765375	2026-02-17 14:43:09

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
17. feb. 2026

Oppdragsnummer
36-0003/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Susanne Fuhr

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. januar 2019

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 714551
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/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Ja

Beskriv: Vet ikke om feil, men de har nylig installert nye rensesystem på varmekretsene i radiatorene i sameiet

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 36-0003/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Fuhr, Susanne	**2026-02-17**

Identifikasjon

bankID Fuhr, Susanne

Signicat

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

enova

Energiattest

B

Adresse	
Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO	
Dato for energimerking **05.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-256438**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300590719**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **137**
Seksjonsnummer **78**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2019**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **39,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **39,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
94,58 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
94,58 kWh/m²	**4 852 kWh**



Hans Nordahls gate 32, 0481 OSLO

Detaljering

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

Nordvik Bislett
E-post: s.haave@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie**

Megleropplysninger 29.01.2026
Vi viser til forespørsel av 28.01.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie
Organisasjonsnr:	922 832 994
Gnr./bnr:	79 / 137
Eier(e):	Susanne Fuhr
Seksjons-/andelsnr:	78
Adresse:	Hans Nordahls gate 32, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng32-38/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng32-38/kontakt

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Tryg Forsikring, avtalenr. 714551
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet. 1954,4 kvm.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier ikke parkeringsplass i Grefsen Stasjon Garasjesameie.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 1.183,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 1.582,- pr. md.

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

Hver seksjon har egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis påfølgende måned.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.
Energikostnad er ikke inkludert i felleskostnadsbeløp gitt overfor.
Individuelle vannmålere ble i 2023 innstallert i hver enkelt leilighet.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 32 735	kr 1 954

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	5250,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6725,- ink mva.

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

13. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> *«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»*

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **13. mai 2025**
Tidspunkt: **18:00**
Sted: **Haraldsheim**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2024**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte har Sameiets tillitsvalgte vært:

Bjørn Mundgjel	**Styreleder**	**Hans Nielsen Hauges gate 50**
John Are Iversen	**Styremedlem**	**Hans Nordahls gate 36**
Oddmund Seljestad	**Styremedlem**	**Hans Nordahls gate 32**
Vegar Simensen	**Styremedlem**	**Hans Nordahls gate 34**
Guri Kveseth	**Styremedlem**	**Hans Nordahls gate 36**

Kontaktinformasjon

Solibo

Styret i Hans Nordahls gate 32-38 Boligsameie kan kontaktes på

https://home.solibo.no/hp/hng32-38 .

På siden finnes kontaktinformasjon og mye praktisk informasjon. Det vil komme en beboerapp i løpet av 2025.

Facebook er ikke noe egnet sted for kontakt med styret, da denne siden ikke sjekkes så ofte.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 922832994, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 7145551. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring benyttes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i 10 mnd og deretter av Solibo AS. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) har vært Miglena Todorova hos Obos og Emilie Grimstad hos Solibo. Sameiets revisor er BDO.

RESULTAT

Totalt resultat ble et overskudd på 957.493 som foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 3.086.732.

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

STYRETS ARBEID

2024 har vært et arbeidskrevende år for styret. Siden årsmøtet 21.5.24 er det avholdt 9 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og sameierne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret.

Etter at vann- og fjernvarmemålere ble installert har hver enkelt sameier betalt for sitt eget forbruk. Dette var noe som var vanskelig å anslå størrelsen på da vi budsjetterte, og vi ser klart at vi har bommet både på de utfakturerte inntektene og kostnadene. Vi har hatt kostnader i 12 måneder og innbetaling fra eierne i 10 mnd. Reklamasjonssaken som gjaldt arbeid fra en av Ecoguards underleverandører, og som styret leverte 22.12.2023, er fremdeles ikke ferdig. Det har vært mye arbeid i forbindelse med dette. Det er blitt skiftet rørtykkelse i en del rørskap, og vi forventer at saken avsluttes i nærmeste fremtid. Reklamasjonssaken har resultert i at vi ikke har betalt for installasjonen som beløper seg til ca 900.000. Dette vil bli betalt så snart saken er ferdig behandlet.

Se for øvrig egne kommentarer til resultat og budsjett for 2024.

Styret har arbeidet mye med skifte av forretningsfører før sommeren, og etter vurdering av 6 ulike tilbydere, endte vi opp med å velge Solibo AS fra 1.11.

Sameierne har fått bedre fakturaoversikt etter dette med flere spesifikasjoner, men totalt sett har det vært mye arbeid i forbindelse med overgangen mellom Obos og Solibo. Det har ikke akkurat gått på skinner, men vi mener nå at ting begynner å bli under kontroll.

Det har fortsatt vært noen problemer med frost i ventilasjonsanlegget i nr. 32, som vi har forsøkt å løse. Videre har det vært problemer med aquastopperne under 32-34, men dette ser også ut til å være løst nå.

Det er gjennomført brannteknisk kontroll og fulgt opp mangler med reklamasjon mot JM. De har operert med ulike datoer for når 5-års fristen er avsluttet. Det er fremdeles ting vi mener må inngå i reklamasjonsfristen.

Styret har delt ut sprinkelstoppere, og det er viktig at beboerne setter seg inn i hvordan disse fungerer. **Ved en evt. lekkasje må styret kontaktes pr telefon umiddelbart.** Er det ingen å få tak i, skal brannvesenet kontaktes slik at vannet raskest mulig blir stengt av.

Det ble avholdt dugnad i april med svært godt oppmøte, og det ble ryddet i fellesområdene både ute og inne. Det er plantet en del nye trær og busker som erstatning for de som var visne.

Innglassingen er ennå ikke avklart. Vi er blitt anbefalt å avvente til en søknad fra HNG 48-52 er avgjort. Dette er fordi vi fortsatt har samme organisasjonsnummer etter sammenslåingen med HNG 32-34. Får HNG 48-52 positivt vedtak, søker vi igjen, men da etter møte med Oslo kommune på forhånd.

Vi har inngått årlig serviceavtale på dører, låser og dørautomatikk og har fått montert nye nødåpnere og metallskinner langs dørbladene for å hindre innbrudd. Videre er det montert nye overvåkingskameraer.

I løpet av våren vil det bli montert flere fartsdumper mellom 36/38 og 32/34. Velforeningen vil sørge for nye og bedre fartsdumper i hele gata langs T-banen.

Kostnader til Velforeningen er i hovedsak renovasjon og vintervedlikehold. Sistnevnte vil bli ført på egen konto regnskapet i 2025.

Styret mener å ha god kontroll og oversikt på økonomien, og vil fortsette å budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør vi for å være i best mulig stand til å håndtere eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden. Vi har 4 heiser, og selv service på disse, kan fort bli veldig dyrt. Ved utskifting er det helt nødvendig å ha penger i banken. Et sameie får ikke rimelige lån eller ikke lån i det hele tatt siden sameiet ikke har noe banken kan ta pant i.

I det store og hele opplever styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter.

Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i gangen. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften. Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en mateplass for rotter. Større ting som ikke går i søppelbrønnene, må leveres på Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk eller tilsvarende. Alt ekstra som må fjernes av renholdsetaten medfører økte kostnader for sameiet.

Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring.

KOMMENTARER TIL REGNSKAP KONTRA BUDSJETT I 2024

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 200.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. I 2024 budsjetterte vi med et overskudd på kroner 156.896 etter finansinntekter. Her har vi bommet stort, ettersom overskuddet er blitt 957.493, men mange av postene kan forklares.

Kostnadene til vann og fjernvarme ble atskillig lavere enn vi forutså. Kvartalskostnaden på vann og avløp gikk ned fra 225.000 til 122.000 i siste kvartal. Prisene var også i gjennomsnitt lavere. Vi hadde kostnader til forretningsførsel bare for 10 måneder da de to siste skulle dekkes av Solibo i forbindelse med overgangen. Vi har budsjettert feil mht vaktmester da kostnadene for å innlemme 36-38 i avtalen ble forsinket og delvis misforstått. Renteinntektene ble doblet i forhold til budsjett. Dette skyldes to ting: Vi har ikke betalt Ecoguard ennå pga. reklamasjonssaken, og rentenivået har holdt seg høyt gjennom hele året. Kostnader til innlesing av filer fra Ecoguard ble lavere enn budsjettert etter at vi inngikk ny avtale med Obos om denne kostnaden i løpet av våren og at dette har vært uten kostnad de to siste månedene etter overgang til Solibo. Revisjonskostnaden er svært lav. Vi budsjetterte med en diversepost som ikke er benyttet, Det er også mange poster der vi har gått over budsjettet, men dette utgjør ikke så store beløp totalt sett.

BUDSJETT FOR 2025

Ved budsjettering for 2025 hadde vi ikke full oversikt over regnskapsresultatet for 2024 pga forsinkelser i forbindelse med overgangen mellom Obos og Solibo. Vi tok imidlertid utgangspunkt i de tallene vi kjente og økte noen kostnader med 3-4 % for å ta høyde for prisstigning. Det er fortsatt uklart hva sameiet som sådan vil spare ved å ha gått over til individuell måling av vann og varme, men vi har forutsatt en viderefaktureringsgrad som baserer seg på antatte kostnader. Vann- og avløpskostnaden er anslått av Oslo kommune å øke med 20% i 2025.

I ettertid har vi også fått melding om høyere forsikringspremie for 2025 enn vi kjente til på høsten 2024.

Vi valgte å redusere de ordinære fellesutgiftene fra 1.1 med 10%. TV/Internett økte med 20 kr pr seksjon, men den totale kostnaden pr seksjon er fortsatt høyere enn det den enkelte betaler. Det vil bli inngått ny avtale med Telenor i løpet av året der det blir større valgfrihet mht TVkanaler/internett og dermed en annen prissetting.

Til slutt vil vi i styret ønske alle sammen en strålende sommer.

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Orgnr: 922 832 994

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**2 907 195**	**1 571 944**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	957 493	394 836
Endring av egenkapital	-777 957	940 414
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**179 536**	**1 335 250**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 086 732**	**2 907 195**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	4 182 901	3 496 101
Kortsiktig gjeld	1 096 170	588 905
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**3 086 732**	**2 907 195**

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 460 063	5 264 478	5 970 000	5 437 100
Annen driftsrelatert inntekt	3	115	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 460 178**	**5 264 478**	**5 970 000**	**5 437 100**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	28 200	26 085	28 000	31 000
Styrehonorar	5	200 000	185 000	200 000	220 000
Forsikring		263 299	246 979	272 000	290 000
Forretningsførsel	6	139 789	190 868	197 000	150 000
Revisjon	7	5 054	17 393	15 000	16 000
Vann og avløp		583 028	863 027	890 000	613 000
Avskrivninger	8	116 704	27 238	110 000	110 400
Energi/fyring	9	1 053 005	1 342 610	1 704 105	1 370 000
Kabel-TV/internett		648 341	617 063	680 000	707 000
Kostnader Velforeningen		535 040	364 800	560 000	535 000
Vedlikehold	10	647 214	678 368	638 000	842 000
Vaktmestertjenester	11	86 281	0	198 000	140 000
Renhold	12	141 928	0	143 000	160 000
Andre driftskostnader	13	197 995	421 191	248 000	165 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**4 645 877**	**4 980 620**	**5 883 105**	**5 349 400**
DRIFTSRESULTAT		**814 301**	**283 858**	**86 895**	**87 700**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	14	143 193	111 141	70 000	80 000
Finanskostnader		2	162	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-143 192**	**-110 978**	**-70 000**	**-80 000**
Resultat		**957 493**	**394 836**	**156 895**	**167 700**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	17	957 493	394 836		
SUM DISPONERING		**957 493**	**394 836**		

Hans Nordahls Gate 32-38 Boligsameie

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Installasjon av Ecoguard	8	805 195	0
Møbler og sykkelstativ	8	138 627	165 865
SUM ANLEGGSMIDLER		**943 821**	**165 865**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer	15	203 340	45 583
Forskuddsbetalte kostnader	16	440 841	119 813
Bankinnskudd		3 538 721	3 330 704
SUM OMLØPSMIDLER		**4 182 901**	**3 496 101**
SUM EIENDELER		**5 126 723**	**3 661 965**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Annen egenkapital	17	4 030 553	3 073 060
SUM EGENKAPITAL		**4 030 553**	**3 073 060**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		29 235	519 852
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	69 053
Annen påløpt kostnad		172 274	0
Annen kortsiktig gjeld	18	894 661	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 096 170**	**588 905**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 126 723**	**3 661 965**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	3 587 952
Kabel-TV/Internett	685 600
Fjernvarme (Ecoguard)	692 500
Ecoguard, varmt vann	221 944
Ecoguard, kaldt vann	265 461
Flyttegebyr	438
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	6 168
Sum innkrevde felleskostnader	**5 460 063**

Ecoguard - oppdeling gjelder f.o.m desember 2024.

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen inntekt (gebyrer)	115
Sum annen driftsrelatert inntekt	**115**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 28 200.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 200 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	6 976
Forretningsførsel fra Obos 01.01.2024 - 01.11.2024	132 813
Sum forretningsførsel	**139 789**

NOTE 7 - REVISJON

Revisjonshonorar - rest for revisjon 2023.

NOTE 8 - AVSKRIVNINGER

Anskaffelseskost pr 01.01	224 487
Årets tilgang	894 661
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr 31.12	1 119 148
Akkumulerte avskrivninger pr. 31.12	-58 622
Akkumulerte nedskrivninger pr. 31.12	0
Bokført verdi pr. 01.01	138 627
Årets avskrivning	-116 704
Bokført verdi pr. 31.12	**943 821**

NOTE 9 - ENERGI/FYRING

Strøm i fellesområder	137 168
Kostnader Ecoguard	50 802
Fjernvarme	865 034
Sum energi/fyring	**1 053 005**

NOTE 10 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	98 532
Vedlikehold VVS	113 400
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	4 180
Drift/vedlikehold heis	231 147
Vedlikehold brannsikring	52 792
Drift og vedlikehold ventilasjon	147 162
Sum vedlikehold	**647 214**

NOTE 11 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	86 281
Sum vaktmestertjenester	**86 281**

Vaktmestertjenester - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

NOTE 12 - RENHOLD

Renhold	141 928
Sum renhold	**141 928**

Renhold - kostnadsført under "andre driftskostnader" i 2023.

NOTE 13 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	2 550
Sommervedlikehold	60 902
Egenandeler forsikring	20 000
Kostnader dugnad	17 187
Konsulenthonorar	28 725
Annen kontorkostnad	3 310
Bank- og andre transaksjonskostnader	4 961
Velferdskostnader	9 625
Annen kostnad	734
Avsetning tap på kundefordringer	50 000
Sum andre driftskostnader	**197 995**

NOTE 14 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	142 586
Annen renteinntekt	607
Sum finansinntekter	**143 193**

NOTE 15 - KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	177 079
Avsetning tap på kundefordringer	-50 000
Tilbakebetaling fra Bane Nor	76 260
Sum kundefordringer	**203 340**

Kundereskontro - tidligere forretningsfører har benyttet et annet oppsett.

NOTE 16 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetaling til leverandører - tilgodebeløp hos Tryg forsikring	132 418
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	169 506
Andre forskuddsbetalte kostnader	138 917
Sum forskuddsbetalte kostnader	**440 841**

Andre forskuddsbetalte kostnader	
Forsikring	87 791
Forretningsførsel	46 507
Brannalarm	4 620
Sum andre forskuddsbetalte kostnader	**138 917**

NOTE 17 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	3 073 060
Overført til/fra egenkapital	957 493
Opptjent egenkapital 31.12	**4 030 553**

NOTE 18 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning Ecoguard kostnader	894 661
Sum annen kortsiktig gjeld	**894 661**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SMC2S-EIDAC-EFJQC-W2ZHX-MAOCK-DJHKI

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 32-38 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 13. mai 2025 kl 1800

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt

Til å underskrive protokollen ble Dag Mørk valgt

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 seksjonseiere var representert

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Innkalling og gjennomføringen ble godkjent. Vedlikeholdsplanen skulle fulgt med innkallingen, men ettersendes sammen med protokollen.

1. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 957.493,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

3. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 220.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

4. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2027
Styremedlem:	John Are Iversen	På valg: 2026
Styremedlem:	Vegar Simensen	På valg: 2026
Styremedlem:	Guri Kveseth	På valg: 2027

Styrets leder ble valgt særskilt

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 18.20.

Oslo 13.5.2025

Møteleder: Erling Wrangell

Protokollvitne: Dag Mørk

p

Ordensreglement for Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie

Vedtatt på årsmøte 30.05.2023

Formål og omfang
Det vises til sameiets vedtekter.
Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle som oppholder seg i sameiet. Sameierne er ansvarlige for å etterleve reglene og for at egne hustandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Aktiviteter og støynivå
Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.
Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00 og 07.00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen eller på annen måte virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som kan medføre ekstra støy etter klokken 23.00, varsles naboene i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging ol. varsles naboene, og det kan tillates i følgende tidsrom:

Hverdager 07.00 - 19.00
Lørdager 10.00 - 18.00
Banking, boring, saging hamring ol. må ikke foregå på søn- og helligdager

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

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

Ved grilling må det bare brukes gassgrill eller elektrisk grill. Det må tas særskilt hensyn til naboene ved grilling. Engangsgrill/ kullgrill er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak på egen balkong/terrasse eller på bygningens konstruksjon for øvrig.
Eventuelle ønskede tiltak utvendig må søkes og avtales skriftlig med styret og evt. bygningsmyndighetene. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestilt.

Fellesarealer
Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.
Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fritt for private gjenstander av hensyn til renhold og brannsikkerhet.
Det er tillatt med dørmatter. Evt utsmykning av vegger, må avtales med styret.

Hoveddørene skal aldri forlates før de er gått i lås. Det påligger enhver å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger.
Alle plikter å påse at porttelefon og postkasser er utstyrt med riktig navn. Oppdateringer meddeles styret. Postkassene skal utvise likhet.
Ved anrop fra porttelefon, skal man bare åpne for de man har til hensikt å slippe inn i egen bolig.
Nøkler som mistes skal straks meddeles styret.

Boder og bodområdet
Dørene til bodområdet skal holdes låst. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene, og det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige - eller andre eksplosjonsfarlige væsker i bodene og heller ikke noe som kan tiltrekke seg skadedyr.

Brannvern
Iht. forskrift om brannforebyggende tiltak, skal sameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lov og forskrifter om forebygging av brann.
Heisen kan ikke brukes dersom brannalarmen går.
Dersom det oppstår feil ved brannvernutstyr i fellesområdene, må det straks meldes til styret.
Ved salg av boligen, skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

Avfallshåndtering
Søppelbrønnene er bare beregnet på husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Det samme gjelder for glass, metall og evt. farlige gjenstander/stoffer.
Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene da det tiltrekker seg skadedyr og bidrar til forsøpling.
Større gjenstander/ting, byggeavfall og el-avfall må kjøres direkte til Oslo kommunes miljøstasjoner.
Det er den enkelte beboers ansvar å holde områdene rundt søppelbrønnene ryddige.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Følgende bestemmelser gjelder:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelser som gjelder i denne forbindelse.
Hunder skal holdes i bånd innenfor boligsameiets område.
Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg på eiendommen.
Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg mv. Kommer det skriftlige, berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboene gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til ulempe, eksempelvis, allergi og angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis det ikke oppnås minnelig ordning med klageren. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Endring av husordensreglene
Husordensreglene kan endres av sameiets årsmøte. Vedtak skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Forslag til endring av reglene må sendes styret innen den fristen som fremgår av vedtektene. Sameiermøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie, org. nr. <922 832 994>

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med sammenslåing av sameiene Hans Nordahlsgate 32-34 Boligsameie og Hans Nordahlsgate 36-38 Boligsameie.

.
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 8.11.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om reseksjonering etter sammenslåingen, tinglyst 14.04.2023.

Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.2018, for gnr 79 bnr 138 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger, og opprinnelig tinglyst seksjoneringsbegjæring av 08.11.2018 for gnr. 79, bnr. 137, med situasjonsplan og plantegninger (vedlegg 2) Sameiene ble sammenføyd ved tinglysing..... , vedlegg 3

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 128 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79 bnr. 137 i Oslo kommune.

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

- bod,
- private uteareal

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahlsgate 32-38 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområdet som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i eget utomhussameie A6. Boligsameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold

BESKYTTET

av de nevnte fellesarealer og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

1-5 Grefsen Stasjon Velforening
Områder som er felles for hele Grefsen Stasjon, som grøntarealer, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold, skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen stasjon har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

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

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

BESKYTTET

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret evt årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Det samme gjelder for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre særlig risiko for skade eller innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

BESKYTTET

g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

(5) Som felleskostnader anses blant annet:
a) eiendomsforsikring
b) kommunale avgifter
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorar
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i Utomhussameiet og Velforeningen

Følgende kostnader fordeles med likt beløp pr. seksjon
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

Følgende kostnader fordeles etter forbruk
Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann og fordeles etter sameiebrøken med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

BESKYTTET

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Mislighold

7-1 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

BESKYTTET

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

9. Årsmøtet

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

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

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

BESKYTTET

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
i) endring av vedtektene

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om:
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

BESKYTTET

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

BESKYTTET

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne

11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.

BESKYTTET

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 13.12.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201606452-32 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Linda Kristiansen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 32-38	Eiendom:	79/130/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Midlertidig brukstillatelse – Hans Nordahls gate 32-38

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 (tidligere adresse Hans Nordahls gate 48), mottatt 27.11.2018.
Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for adresse Hans Nordahls gate 32 og 34 samt garasjeanlegg P7.

Gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning

1. Gartnerarbeider skal være ferdig uke 49
2. Ventilasjonsarbeider: montering av inntaksrist P7, innregulering av leiligheter og P7 skal være ferdig uke 49.
3. Blikkenslagerarbeid inngangsparti skal være ferdig uke 48.

Andre forhold

Reguleringsbestemmelsenes § 18.1 lyder som følger: *Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert.*

I sak 201207505 er det søkt om utsettelse av rekkefølgekravet om krav til oppføring av gangbro, slik at boligene i hus 21 kan tas i bruk før gangbroen er ferdigstillt.

Det er tidligere gitt dispensasjon fra bestemmelsen for ferdigstillelse av 701 boliger før gangbroen oppføres. Med ferdigstillelse av hus 21, som har 51 boenheter, blir det totalt 752 boliger.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for ferdigattest

Hvis det er satt vilkår for brukstillatelse må disse være oppfylt før du kan få ferdigattest. Dette må være dokumentert enten ved søknad om brukstillatelse eller søknad om ferdigattest. I tillegg må du sende oss følgende dokumentasjon:

- bekreftelse på at sluttdokumentasjon er sendt til Vann- og avløpsetaten
- sluttrapport og avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet, med dokumentasjon fra avfallsmottaker
- Veianlegg skal være overtatt av Bymiljøetaten.

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=201606452

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har sendt inn søknad om ferdigattest innen fristen, vil vi kreve at dere ferdigstiller prosjektet. Dette er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10. Se også Byggesaksforskriften (SAK10) kap. 12 for bestemmelsene om ansvar i byggesak.

Klagefristen er tre uker

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

Følg saken på Saksinnsyn

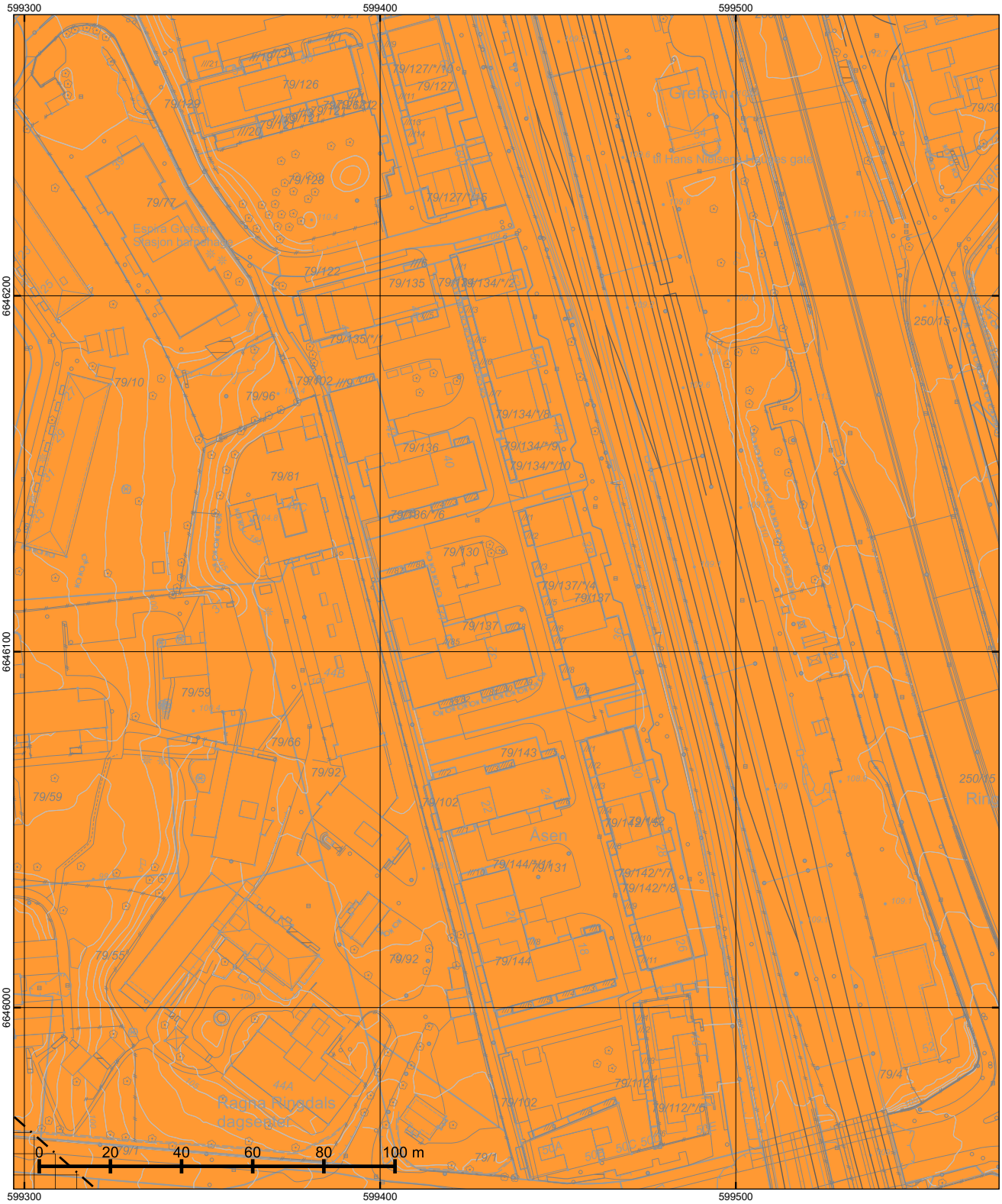
Dere kan følge med på saken via Saksinnsyn på våre nettsider. Der kan dere også velge å abonnere på saken og bli oppdatert om endringer per e-post.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling byggesak

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 13.12.2018 av:

Linda Kristiansen - saksbehandler
Åse Munthe Sandvik - prosjektleder

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

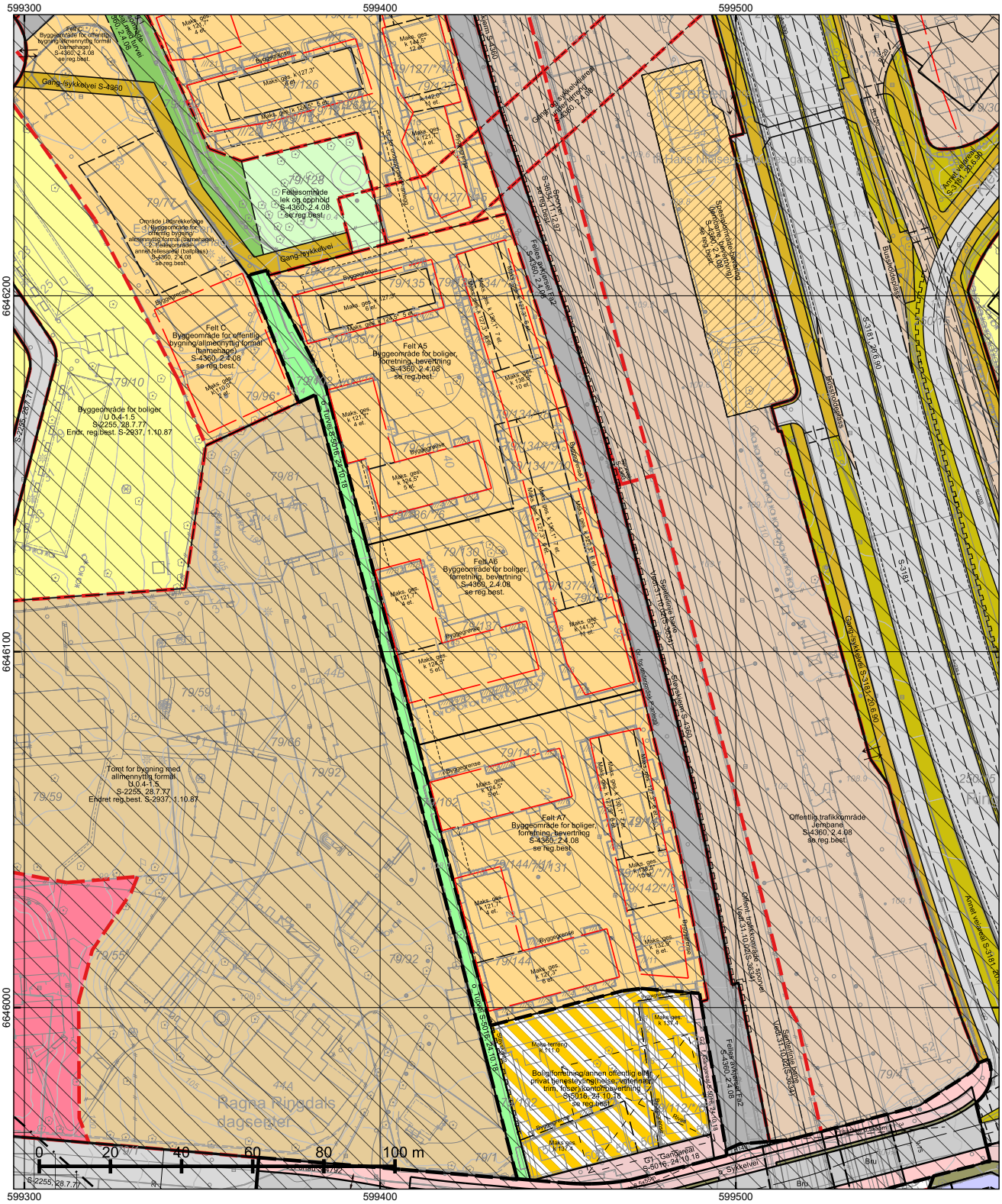
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152292/ 86525762
Deres ref.:
Adresse: Hans Nordahls gate 32
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/137

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 152292/ 86525762

Adresse: Hans Nordahls gate 32

Gnr/Bnr: 79/137

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

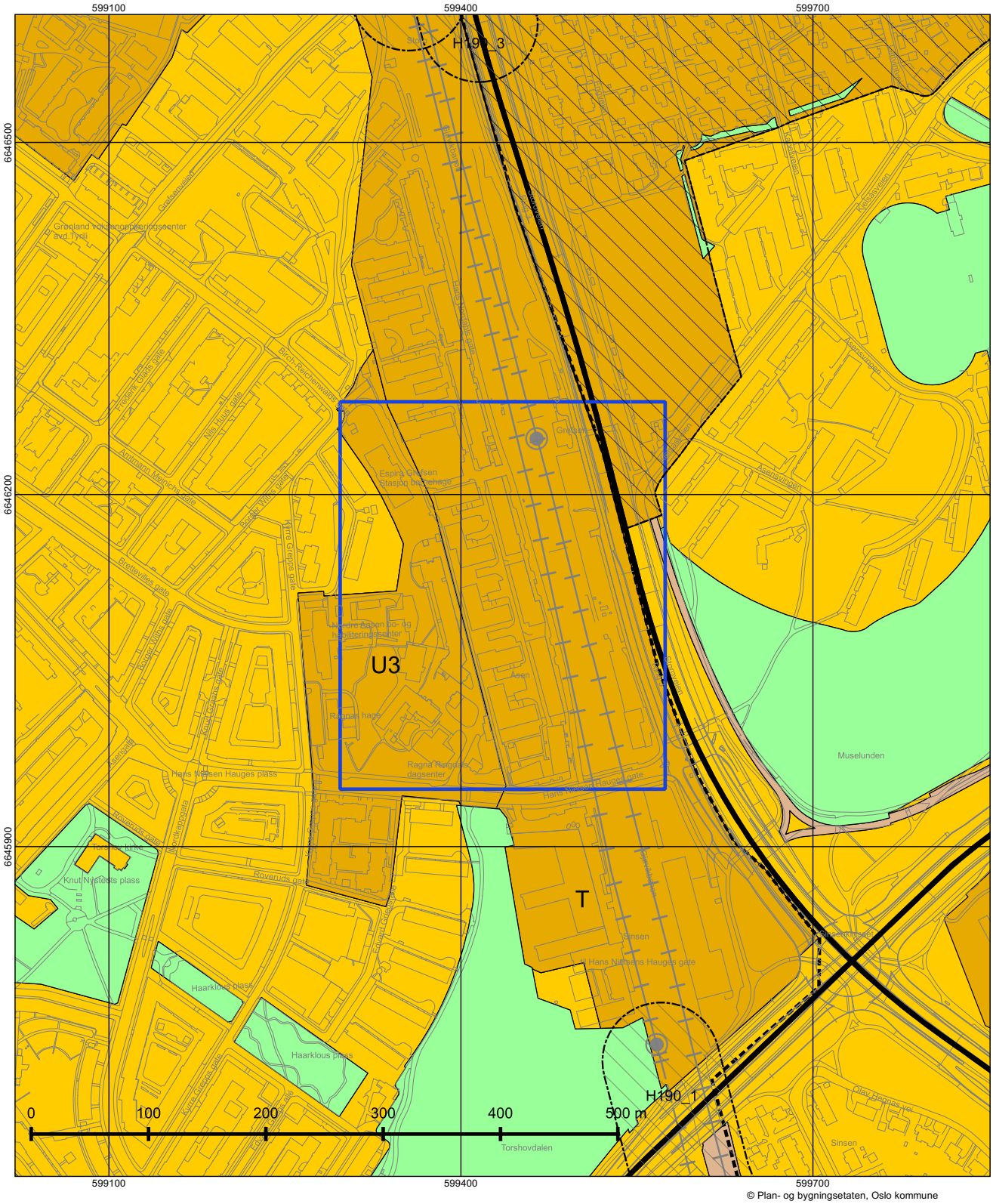
PlottID/Best.nr: 152292/ 86525762
Adresse: Hans Nordahls gate 32
Gnr/Bnr: 79/137
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152292/86525762
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Hans Nordahls gate 32

Nabolaget Åsen - vurdert av 164 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	12 min 🚶 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	17 min 🚶 1.5 km
Nydalen videregående skole	960 elever	22 min 🚶 1.8 km
Kuben videregående skole		3 min 🚗

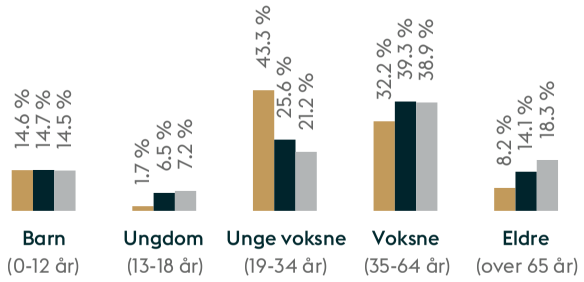
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	3 min 🚶 0.3 km
Sinsenkrysset	Linje 12, 17	5 min 🚶 0.4 km
Sinsen	Linje 4, 5	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	6 min 🚶 0.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚗 4.1 km

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

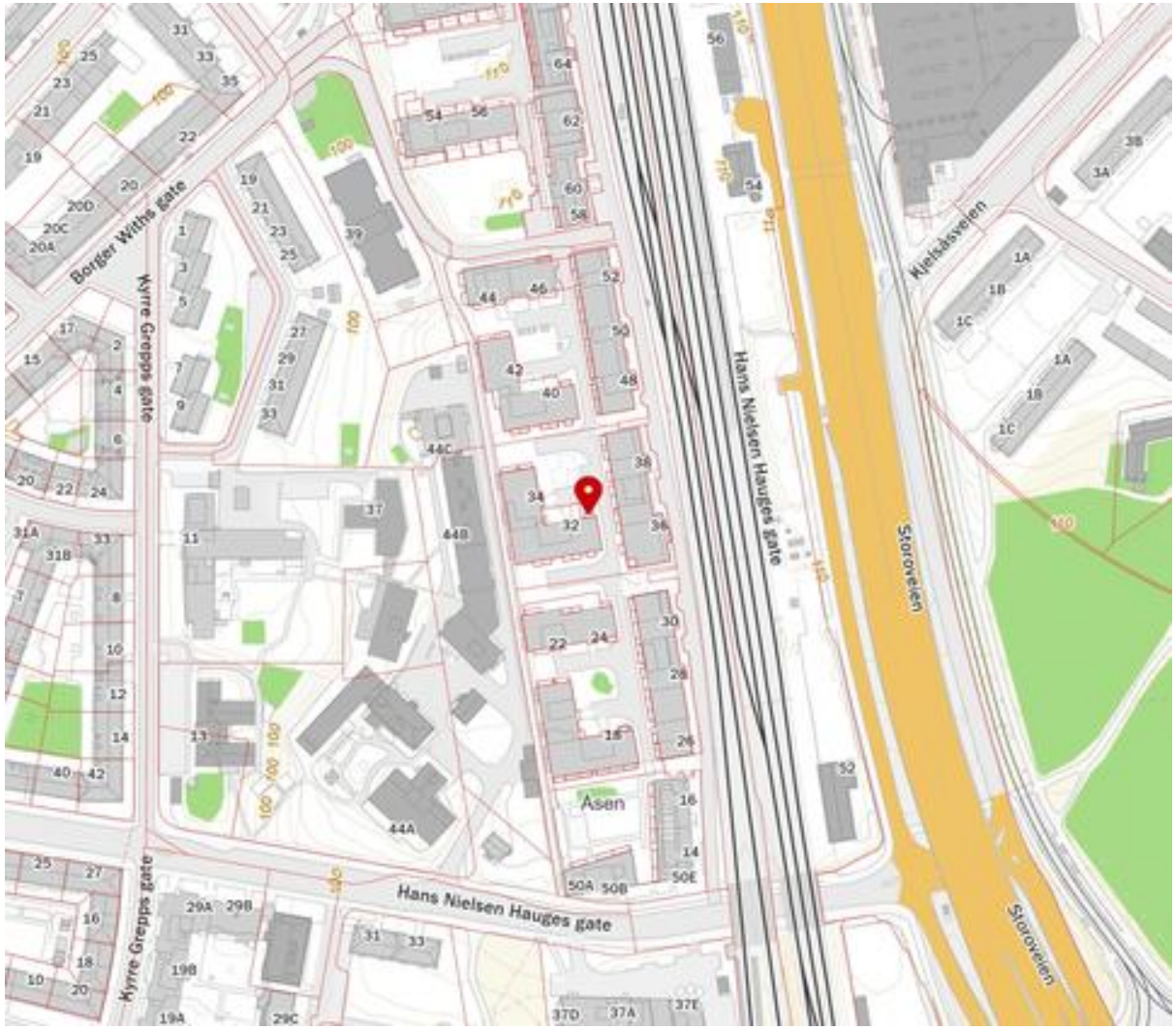
Sport

Muselunden	7 min
Haarklous plass	9 min
Fitness24Seven Storo	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

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

UTLEIEMEGLEREN

UTLEIEMEGLERENS LEIEPRISESTIMAT

Hans Nordahls gate 32. 0481 OSLO

GNR.**79** BNR. **137** SNR. **78** Bruksenhetsnummer **H0101**

På bakgrunn av boligens standard, størrelse, beliggenhet, samt dagens markedssituasjon, er vårt leieprisestimat:

Månedsleie: **18 500 - 19 500,- pr. mnd.**

Boligens verdiutvikling er ikke hensynstatt i vurderingen.

Finn.no og Utleiemeglerens kjennskap til nærområdet og erfaring med utleiemarkedet, danner grunnlaget for leieprisestimatet. Utleiemegleren har ikke befart boligen eller satt seg inn i prospektet. Månedsleie er Utleiemeglerens vurdering av boligens utleiepris i dagens marked og må ikke oppfattes som en minimums- eller maksimumspris. Utleiemegleren er Norges største utleiemegler, og vi har spesialisert oss på å gi bistand til utleie og forvaltning av utleieboliger.

Dette uforpliktende leieprisestimatet kan ikke benyttes i verdivurdering av bolig eller for lånesøknad hos bank eller andre finansinstitusjoner. Utleiemegleren har intet ansvar for om vurdert utleiepris oppnås ved eventuell utleie.

Dato for leieprisestimatet: 03/03-2026

For mer informasjon besøk oss på internett: www.utleiemegleren.no

---

UTLEIEMEGLEREN FROGNER AS

Sigurd Terjesen Hauge

45418776

sigurd.hauge@utleiemegleren.no

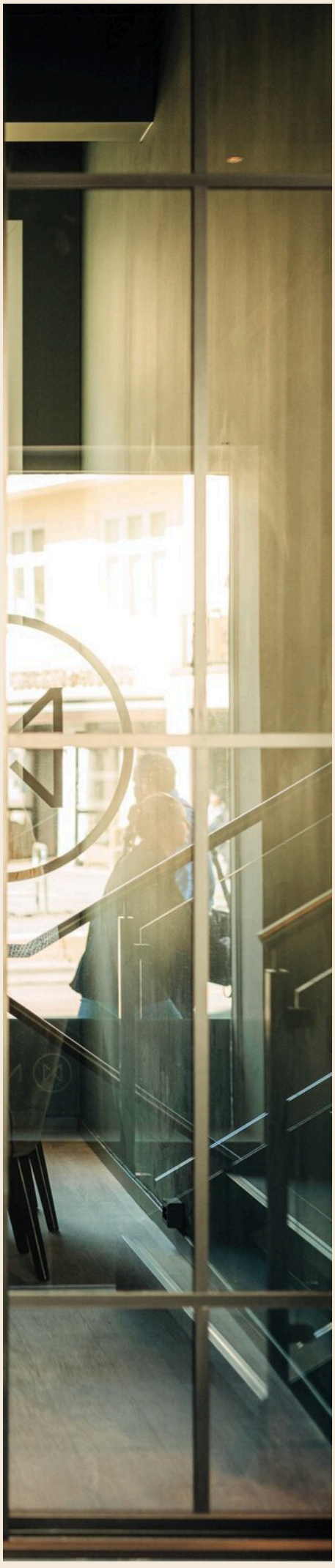


Velkommen til

Nordvik Bislett

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
bislett@nordvikbolig.no
489 56 666

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0003/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 32 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 137, snr 78 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Sebastian Haave
Eiendomsmeglerfullmektig
Bislett Eiendomsmegling AS
s.haave@nordvikbolig.no
948 09 777



Marie Kamphaug
Kontorsjef / Eiendomsmegler / Partner
Bislett Eiendomsmegling AS
m.kamphaug@nordvikbolig.no
913 18 110

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: