NORDVIK

Hans Nordahls gate 24

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

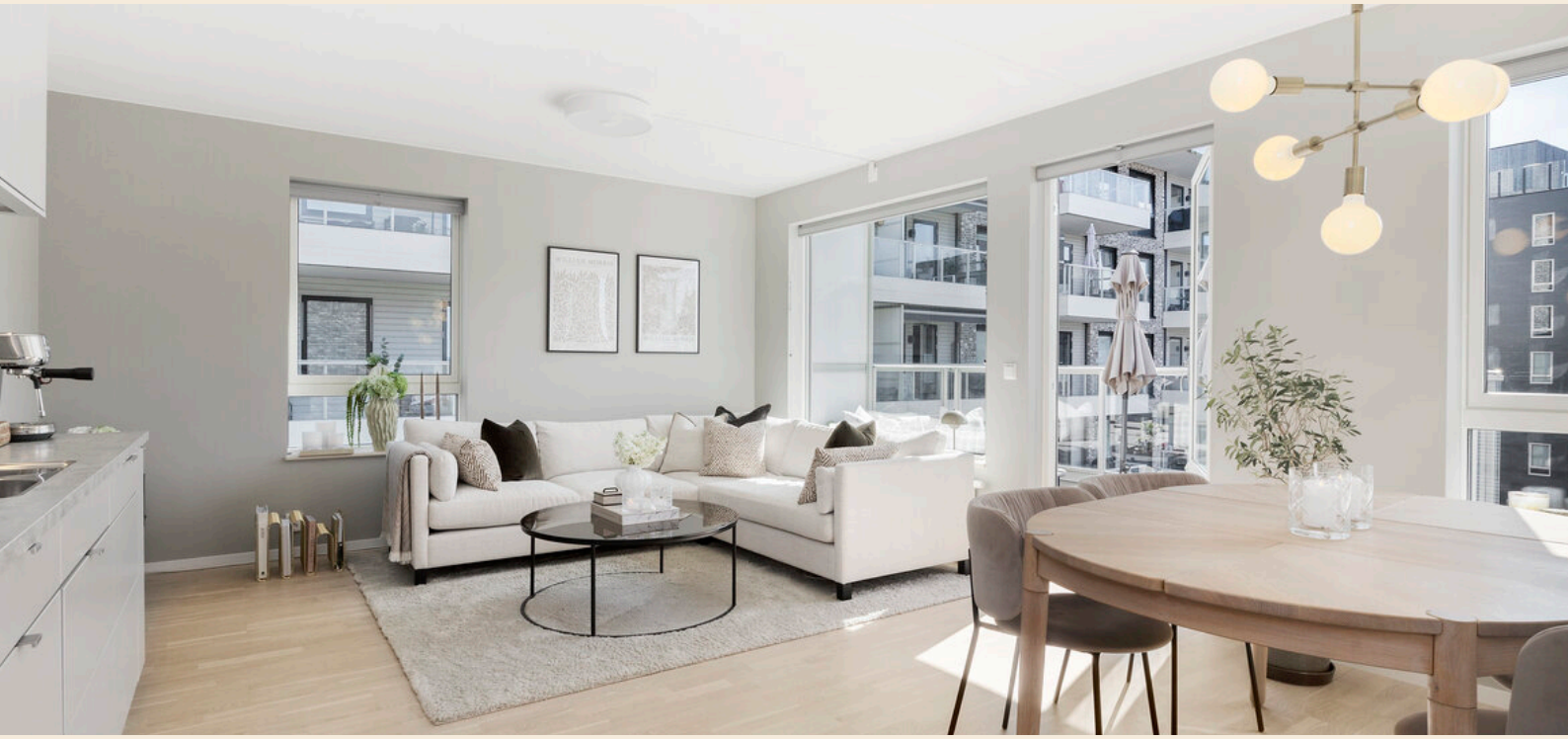
Hans Nordahls gate 24

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
27	Om boligen
36	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
55	Andre vedlegg
61	Vedlegg
133	Kontaktinfo
136	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
139	Forbrukerinformasjon om budgivning
140	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og attraktiv 2-roms topp- og hjørneleilighet - Solrik balkong med utsikt - Heis - Bygg fra 2019 - Vv. og fyring ink.

Prisantydning	**5 690 000,-**
Omkostninger	**143 340,-**
Totalpris	**5 833 340,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 194,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2019**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Nordahls gate 24! En lys og moderne 2-roms topp- og hjørneleilighet fra 2019 med attraktiv beliggenhet på Grefsen Stasjon. Leiligheten har en solrik balkong med flott utsikt og heisadkomst til etasjeplan. Her bor du i moderne og rolige omgivelser med kort vei til kollektivtransport, dagligvare, Storo Storsenter og et bredt utvalg av servicetilbud.

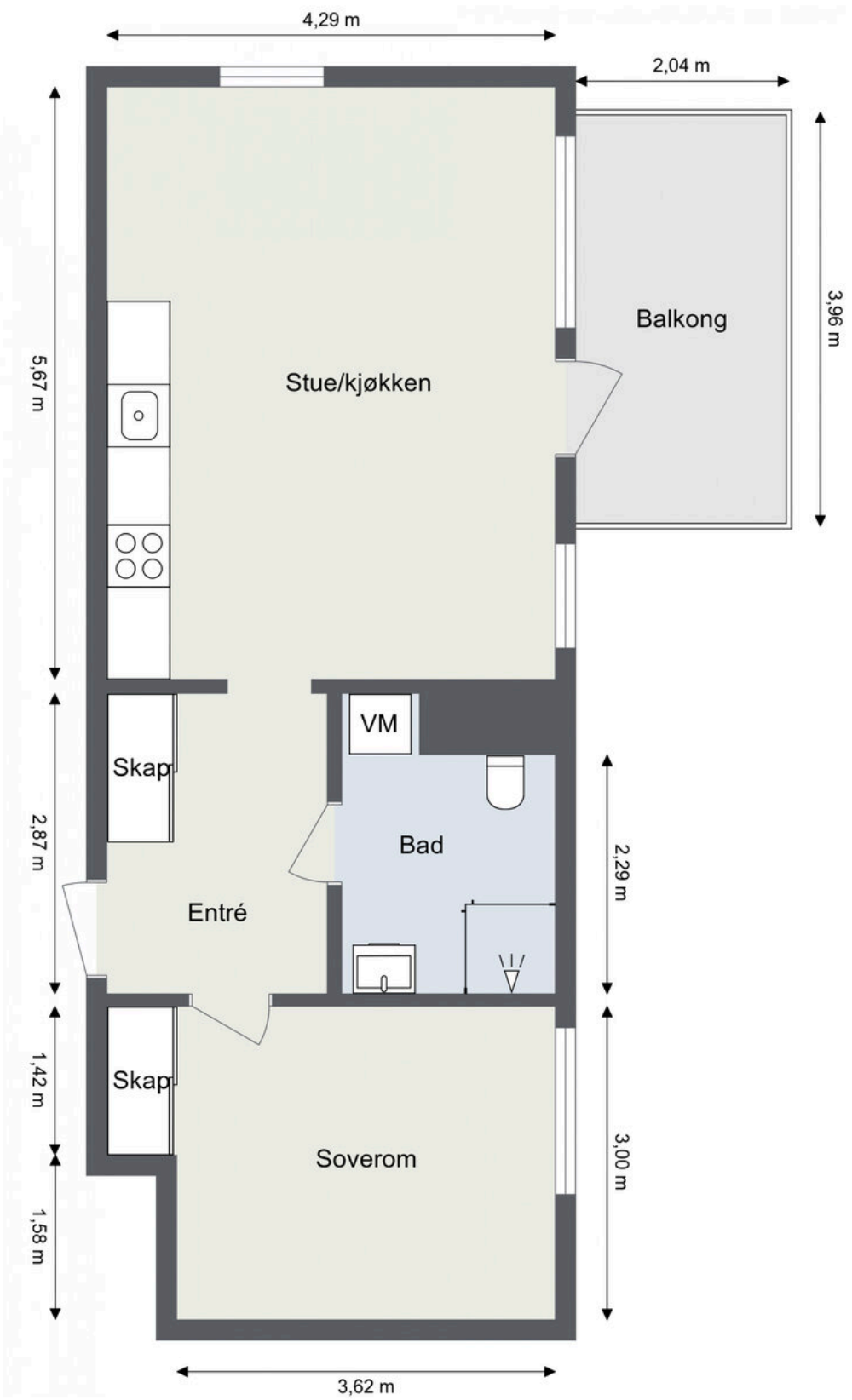
Kort fortalt:
Topp- og hjørneleilighet
Solrik balkong på 8 m² med utsikt
Heis
Moderne bygg fra 2019
Praktisk planløsning og store vindusflater
Varmtvann, fyring og tv/internett inkludert i lave felleskostnader
Ekstern bod på 9 m² i kjeller
Garasjekjeller med tidvis mulighet for kjøp og leie
Kort vei til kollektivtransport, Storo Storsenter og servicetilbud
Nærhet til marka og flotte turområder

Velkommen!

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 50 kvm
Total BRA: 50 kvm

Tyder













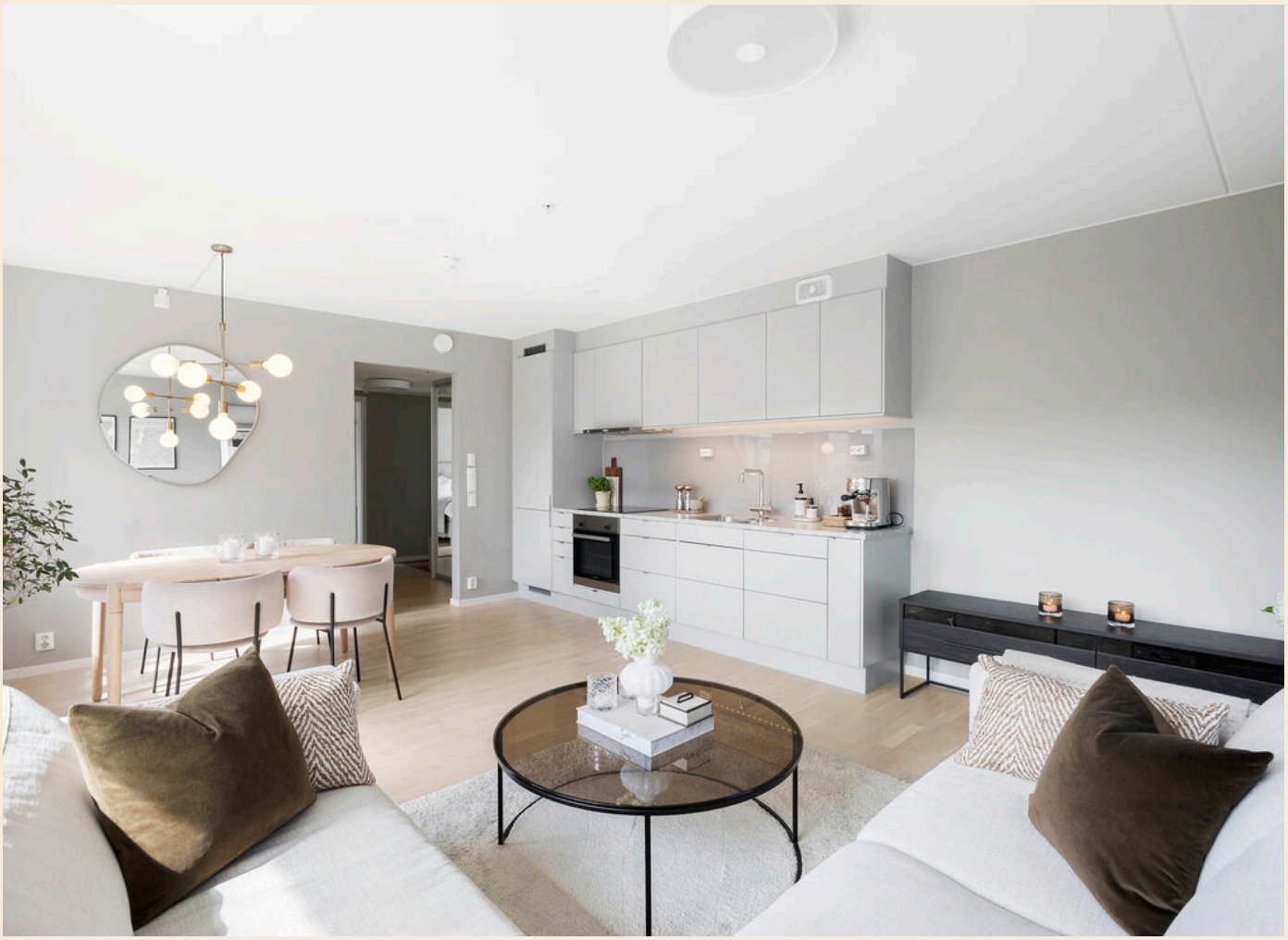












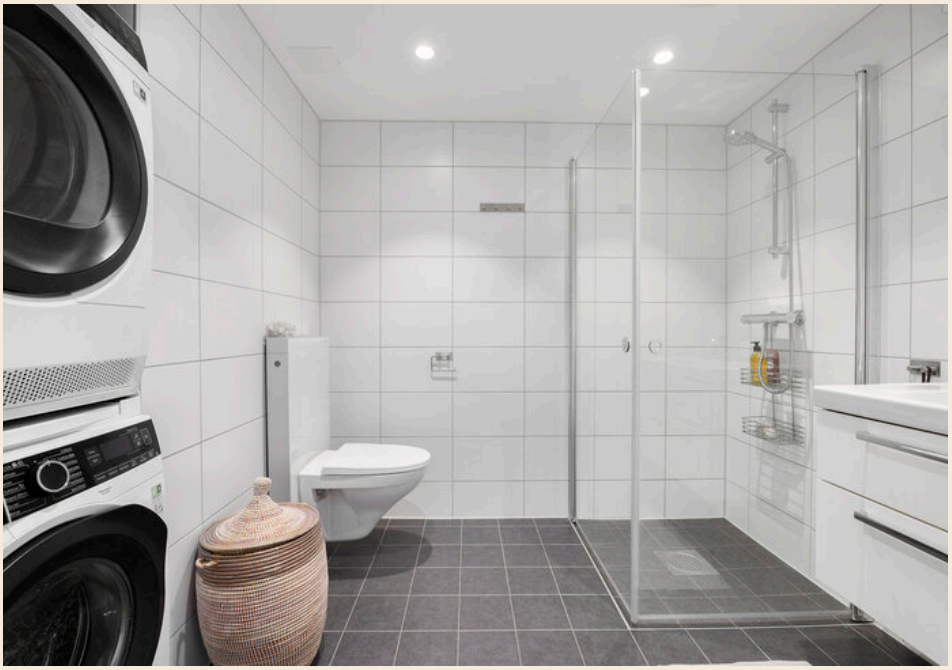


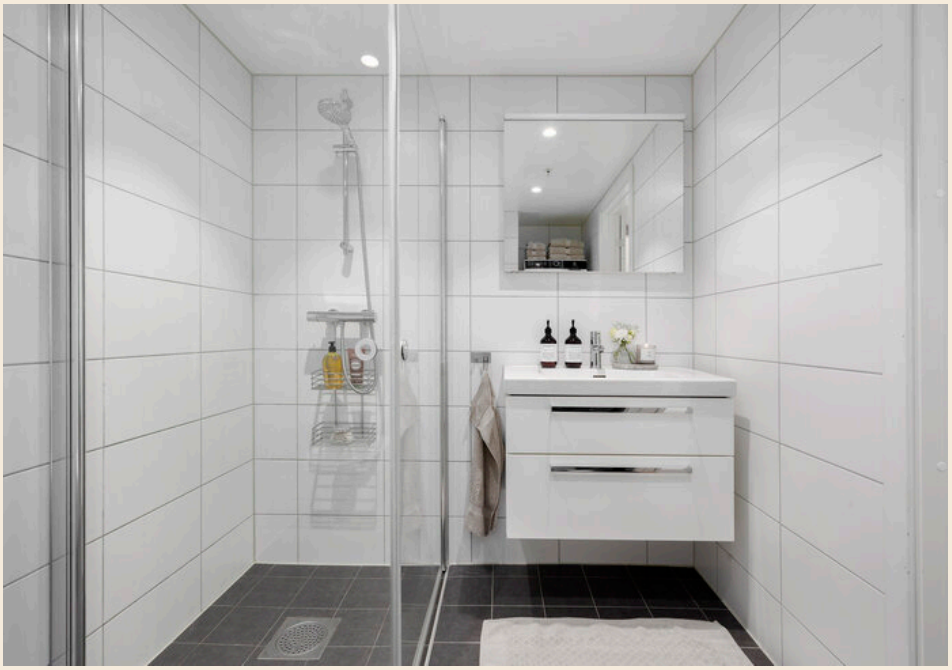



SIEMENS


HOMEAKIN



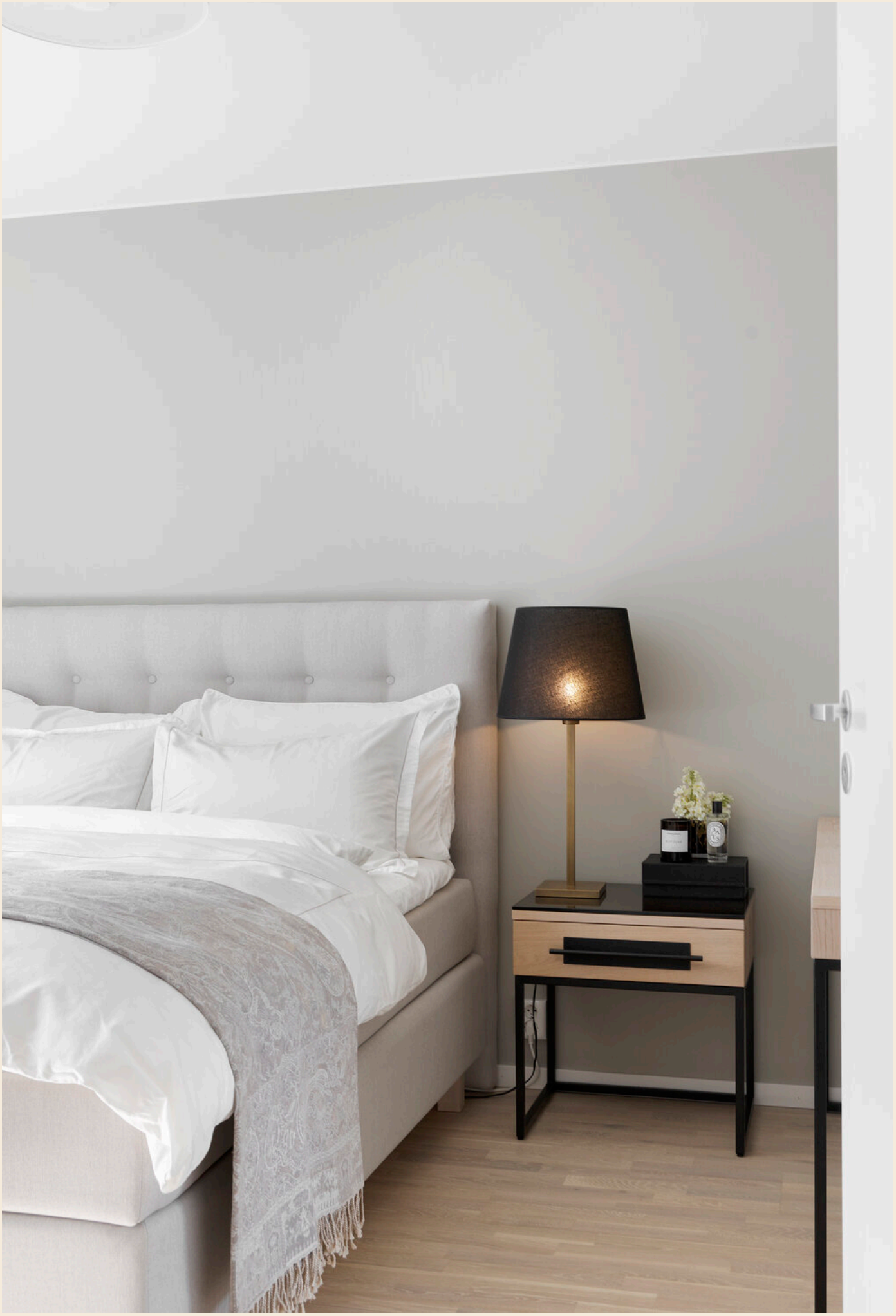
























Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0032/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 143, snr 30 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Julie Becklund

Kjøpesum og omkostninger
5 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
142 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
143 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
156 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 833 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 846 340,- (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
2019

Etasje
5

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 59 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 50 kvm. Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom
Total BRA: 50 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 9 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
5. etasje, 50 m² BRA-I: Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom

Entré
Innbydende entré med praktisk plassbygget skyvedørsgarderobe fra 2020 med speilfronter som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Entréen har trestavs parkett, malte veggflater og nedsenket himling med taklampe. Entrédør med brann- og lydsklassifisering og dørcalling er montert.

Stue
Lys og romslig hjørnestue med store vindusflater og en åpen løsning mot kjøkkenet. Den effektive planløsningen gir naturlige soner for både sofagruppe og spiseplass. Stuen har trestavs parkett og malte vegg- og himlingsflater. Oppvarming via radiator tilknyttet byggets fjernvarmeanlegg er inkludert i felleskostnader. Fra stuen er det direkte utgang til balkongen.

Balkong
Balkong på ca. 8 m² med adkomst fra stue/kjøkken. Beliggenheten i byggets øverste etasje sørger for gode solforhold og langstrakt utsikt. Balkongen har terrassebord i kompositt, lagt i 2020, og rekkverk i metall med felter i herdet glass.

Kjøkken
Kjøkken fra Marbodal fra byggeår (2019), i åpen og sosial løsning mot stuen. Innredningen har glatte fronter, laminat benkeplate og underlimt kum i rustfritt stål. Kjøkkenet er utstyrt med integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys samt ventilator. Det er montert glassplate over benkeskap, automatisk vannstopper og komfyrvakt. Glassplaten ble montert i 2020.

Soverom
Romslig soverom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet har trestavs parkett og malte vegg- og himlingsflater. Det er etablert en praktisk skyvedørsgarderobe som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Bad
Flislagt bad fra byggeår (2019) med vannbåren gulvvarme. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter, servant med speil, veggfestet toalett og dusj med innfellbare dører i herdet glass. Det er i tillegg opplegg for og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Balansert ventilasjon med avtrekk bidrar til god luftutskiftning.

Ekstern bod
Leiligheten disponerer en romslig ekstern bod i kjeller på ca. 9 m², som gir svært gode oppbevaringsmuligheter.

Standard
Innvendige overflater
Gulv: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.
Vegger: Sparklede og malte overflater på plater/murpuss.
Himling: Nedsenket himling med sparklede og malte plater i entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,22 m i entré og ca. 2,48 m i stue/kjøkken og soverom.

Kjøkken
Kjøkkeninnredning fra Marbodal fra byggeår (2019), med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over benkeskap. Kjøkkenet har ventilator samt integrert induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Det ble utført fuktsøk på utsatte punkter uten indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Våtrom
Badet er fra byggeår (2019) og har flislagt gulv på betong med sluk i rustfritt stål, flislagte vegger og sparklet og malt himling. Badet er innredet med benkeskap med glatte fronter og speil over servant, samt dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin. Fall mot sluk og slukhøyde er kontrollert og funnet tilfredsstillende. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg fra soverom mot dusjsonen, uten at det ble påvist fukt utover normale verdier. Huseierbok og brukerveiledning er fremvist, og styret har bekreftet at sameiet innehar FDV-dokumentasjon for boligblokken.

Tekniske installasjoner
- Rør-i-rør-system for vann med fordelerskap på bad.
- Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp på bad.
- Avløpsrør i plast.
- Hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann i fordelerskap.
- Radiator i stue/kjøkken.
- Vannbåren gulvvarme på bad, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.
- Avtrekk fra kjøkken, bad og entré samt lufttilførsel i oppholdsrom.
- Sikringstavle med jordfeilautomater i entré.
- Elektrisk anlegg ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
- Samsvarserklæringer er fremvist for nyanlegg fra 2019 og elektriske arbeider utført i 2020 og 2021.

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.

Bygget ble oppført i 2019 og samtlige bygningsdeler har derfor fått TG0 eller TG1.

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

Parkering
Det medfølger ikke garasjeplass med leiligheten, men i garasjekjeller er det tidvis mulighet for både kjøp og leie av parkeringsplass. Leie av plass koster ca. 1 500 per mnd.

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/.

Modernisering og påkostninger

2020:
- Montert glassplate på vegg over benkeskap i kjøkken.
- Montert skyvedørsgarderobe i entré.
- Montert plisségardiner på alle vinduer.
- Lagt terrassebord i kompositt på balkong.
- Montert taklamper i entré, soverom og stue/kjøkken.

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

Bygningssakkyndig
Michael Moe Askautrud

Byggemåte
Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong
- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og kledd med trepanel i felter ved balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Fjernvarmeanlegg, tilknyttet vannbåren varme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
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
- Radiator i stue/kjøkken.
- Vannbåren gulvvarme på bad, tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 870 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 194,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader utgjør kr 3 194,- per mnd.

Felleskostnader inkluderer: Varmtvann og oppvarming (fjernvarme), kabel-tv/bredbånd (Telenor Frihet M), kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, vaktmestertjenester, drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 2.095,- pr. md.
Oppvarming: kr 700,- pr. md.
TV/bredbånd: kr 399,- pr. md.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 543 497,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 173 989,- pr. 2024

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

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

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

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

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie, orgnr. 924009608

Om sameiet
Sameiet består av 30 seksjoner. Hans Nordahls Gate 22-24 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924009608, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Hans Nordahls Gate 22 og Hans Nordahls Gate 24.

Styret formidler informasjon til beboere via Vibbo, samt at styret kan kontaktes på mail: hansnordahlsgate22-24@styrerommet.no.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Sameiets beboere har tilgang til stor sykkelgarasje i kjeller. Videre er det god plass til barnevogn i barnevogn-parkering i kjeller.

Det er ikke planlagt noen større vedlikehold i sameiet.

Det ble ved ekstraordinært årsmøte 23.juni 2026 enstemmig vedtatt å slå sammen eksiterende sameie med de to andre sameiene slik at det nye sameiet vil utgjøre Hans Nordahls gate 18-30. Se vedlagte dokumenter i salgsoppgaven for mer informasjon. Styreleder informerer om at sammenslåingen er avhengig av 2/3 flertall i de to andre sameiene, som skal ha ekstraordinært årsmøte ganske snart. Hvis det blir vedtatt å slå sammen sameiene i de to andre sameiene, vil trolig sammenslåingen være i boks utpå vårparten i 2027.

Forretningsfører
Solibo AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal dog underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers /leietakers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Sameiet har pt. ingen lån. Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsregnskapet for 2025 viste et overskudd på kr 177 969,-. For 2026 er det budsjettert med et overskudd på kr 65 816,-.

Se vedlegg til salgsoppgaven, eller kontakt megler for mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser eller blomsterbed.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7256393

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 650 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til leiligheten. Velkommen!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Her bor du i rolige og attraktive omgivelser på Grefsen Stasjon, perfekt plassert mellom Oslomarka og Oslo sentrum. Området er moderne og gjennomtenkt utviklet med hyggelige grøntområder, et godt servicetilbud og svært gode kollektivforbindelser. Beliggenheten gir en fin kombinasjon av nærhet til naturen og enkel tilgang til byens mange tilbud.

Kun en kort spasertur unna ligger Storo Storsenter, Oslos største kjøpesenter med rundt 130 butikker og et bredt utvalg av service- og fritidstilbud. Her finner du blant annet dagligvarebutikker, Vinmonopolet, SATS og en rekke butikker og serveringssteder. I området ved Storo og BI ligger også ODEON Oslo med IMAX og 11 kinosaler.

Fra boligen er det kort vei til populære Torshov, som byr på et variert utvalg av restauranter, kaféer og lokale servicetilbud. Bydelen er samtidig kjent for sine grønne områder og hyggelige nabolagsmiljø. Her finner du blant annet Torshovparken og Torshovdalen, samt populære spisesteder som Trikkestallen, Villa Paradiso, Lofthus Samvirkelag og Grisen. Kulturhuset Soria Moria byr på konserter, forestillinger og andre arrangementer.

Videre sørover ligger Grünerløkka, en av Oslos mest levende bydeler. Her finner du et stort utvalg av restauranter, kaféer, barer, nisjebutikker og kulturtilbud. Området har flere populære møteplasser og grøntområder, blant annet Birkelunden, Sofienbergparken og Olaf Ryes plass. Langs Akerselva går det tur- og sykkelveier som knytter området sammen med både sentrum og bydelene nordover.

For den aktive er det gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Oslomarka ligger lett tilgjengelig og byr på et omfattende nettverk av turstier og skiløyper året rundt. I tillegg ligger Akerselva, Torshovdalen og flere parker innen kort avstand, slik at det er enkelt å kombinere en urban hverdag med friluftsliv og aktivitet.

Beliggenheten gir svært gode kollektivmuligheter med kort vei til buss, trikk, T-bane og tog. Sinsen stasjon ligger i gangavstand fra boligen, mens Storo er et av områdets viktigste kollektivknutepunkter med buss, trikk og T-banelinjene 4 og 5. Herfra er det effektive forbindelser til Oslo sentrum og øvrige deler av byen.

Hans Nordahls gate 24 har med dette en attraktiv beliggenhet for deg som ønsker nærhet til både marka og et rikt byliv, samtidig som daglige servicetilbud og gode kollektivforbindelser finnes i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.12.2026. 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:

- Rekkefølgekrav 18.1 om etablering av gangbro i nord.

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 sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning og bevertning med gjeldende reguleringsbestemmelser S-4360, datert 02.04.2008.

Videre ligger eiendommen innenfor område for detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo-Stamnett - S-5142, datert 04.03.2022.

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

Plan/byggesaker i nærområdet:
Hans Nielsen Hauges gate 50A - bruksendring fra kontorlokaler til tannklinikk
Saksnummer 2026/02833 - Byggesak

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

Oslo sentrum og området er i stadig utvikling/endring. Bygg settes opp, rehabiliteres og rives. Vi ber alle interessenter undersøke saksinnsyn via plan og bygningsetaten. For ytterligere opplysninger om regulering, offentlige planer som berører eiendommen, vennligst ta kontakt med megler. For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/79/143/30:
28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om vannledning
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2017 - Dokumentnr: 696398 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:143
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.01.2026 - Dokumentnr: 69393 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.11.2019 - Dokumentnr: 1305353 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 30
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/1958

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.

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura)-tilstandsrapport kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 6 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 15 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Faktureres direkte kr. 4 150,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 5 250,-
Tilstandsrapport m/ plantegning - Faktureres direkte kr. 10 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 143 675,- 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 13. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Møller-Olsen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97623762

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hans Nordahls gate 24

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	**7 min** 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.... 521 elever, 25 klasser	**12 min** 1 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	**12 min** 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	**14 min** 1.2 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	**17 min** 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**23 min** 1.9 km
Kuben videregående skole	**4 min**

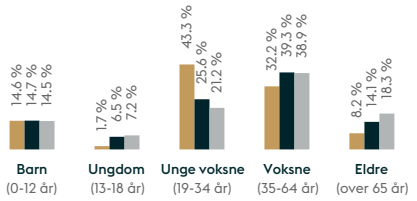
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	**3 min** 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	**6 min** 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**7 min** 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**11 min** 4.1 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha... 151 barn	**3 min** 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	**5 min** 0.4 km
Espira Torshovdalen barnehage ... 74 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

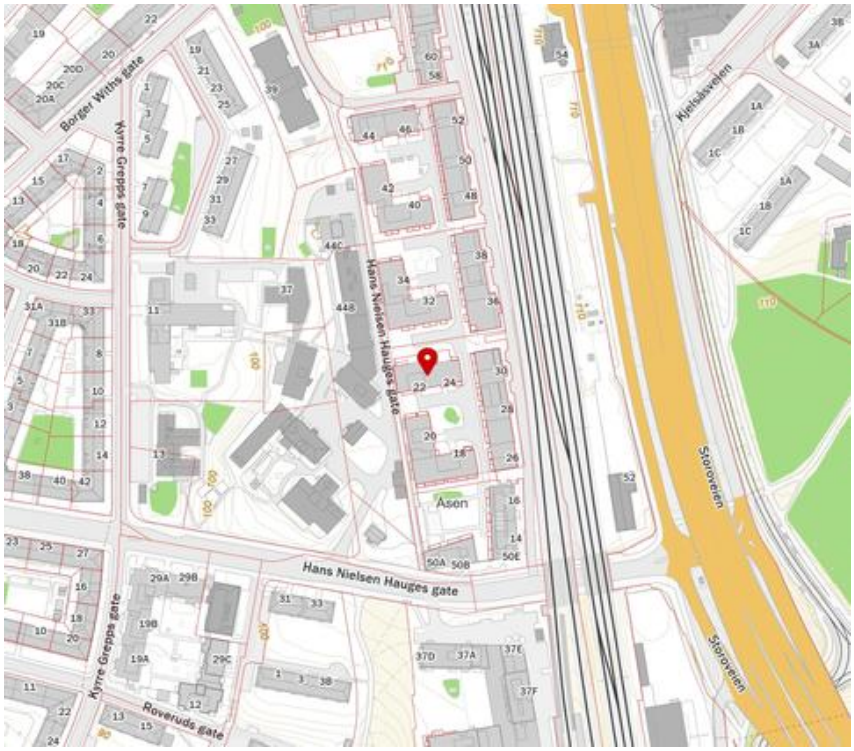
Sport

Muselunden	8 min
Haarklous plass	8 min
Fitness24Seven Storo	9 min
Sandaker Treningssenter	9 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 2026

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HANS NORDAHLS GATE 24, 0481 OSLO

Gnr: 79 Bnr: 143 Seksjon: 30
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	05/03/2026
Utskriftsdato:	11/08/2026
Oppdragsnummer:	99058
Referansenr:	

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjeller. Hjørneleilighet i 5. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med standard fra byggeår.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2020: Montert glassplate på vegg over benkeskap i kjøkken. Montert skyvedørsgarderobe i entré. Montert plisségardiner på alle vinduer. Lagt terrassebord i kompositt på balkong. Montert taklamper i entré, soverom og stue/kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2019, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Julie Becklund
Takstmenn:	Michael Moe Askautrud
Befaring/tilstede:	Eier: Julie Becklund, Takstmann: Michael Moe Askautrud

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 79 Bnr: 143 Seksjon: 30
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	650.3 m²
Eierbrøk seksjon:	50 / 1958
Hjemmelshaver:	Julie Becklund
Adresse:	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO
Sameiets navn:	Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
Regnskapsfører:	Solibo AS

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	05/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	20/01/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	05/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	2019

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	9	0	0
5. etasje	50	0	0	8
Sum bolig:	50	9	0	8
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, og kledd med trepanel i felter ved balkonger.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Felles sprinkleranlegg.
- Fjernvarmeanlegg, tilknyttet vannbåren varme og forbruksvann.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon for oppgraderingsarbeider, da det ifølge eier ikke har blitt utført oppgraderingsarbeider de siste fem år.

Huseierbok med bl.a. bruks og vedlikeholdsplaner- og instruks er fremvist.
Det er fremvist brukerveiledning for leiligheten. I veiledningen er det beskrevet at styret i sameiet innehar FDV dokumentasjon, men dette er ikke fremvist. Det er fremvist skriftlig bekreftelse fra styret som bekrefter at de har FDV dokumentasjon som gjelder for hele boligblokken.

Vinduer og dører

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

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2018.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse EI-30 med 40 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2019.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

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

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betongelementer.

Tilstandsvurdering: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré, stue/kjøkken og soverom.

Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde, og er derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 8 m². Terrassebord i kompositt, lagt på dekke i betong. Rekkverk i metallkonstruksjon med felter i herdet glass. Rekkverkshøyden er målt til ca. 115 cm.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde.

I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke gis tilstandsgrad på for lavt rekkverk. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.
Avløpsrør i plast.
Leilighetens hovedstoppekraner for varmt- og kaldtvann er plassert i fordelerskapet.

Tilstandsvurdering: Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiator i stue/kjøkken og vannvåren gulvvarme i bad, tilknyttet fjernvarmeanlegg. Fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen gjelder kun anlegget i leiligheten og er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Fjernvarmeanlegget er ikke vurdert. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning er montert med avtrekk i kjøkken, bad og entré, samt lufttilførsel i oppholdsrom. Luftespalte med lufttilførsel under dører.	
Tilstandsvurdering:	Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er funnet tilfredsstillende.	TG: 1

Kjøkken

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

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Glassplate på vegg over benkeskap. Ventilator. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert. Marbodal kjøkkeninnredning fra byggeår.	
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.	TG: 1

Innvendige overflater

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

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Nedsenket himling med sparklet og malte plater i entré. Malte betongelementer for øvrig. Himlingshøyder: ca. 2,22 m målt i entré. ca. 2,48 m målt i stue/kjøkken og soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré. Skyvedørsgarderobe med en spillfronten og en glatt front i soverom.	
Tilstandsvurdering:		TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Samsvarserklæring fra Akershus Elektro AS, signert og datert 14.11.2019 er fremvist for følgende arbeider: Nyanlegg. Samsvarserklæring fra ADR Elektro AS, signert og datert 17.08.2020 er fremvist for følgende arbeider: Montering lamper, gang, sov, stue. Samsvarserklæring fra ADR Elektro AS, signert og datert 25.01.2021 er fremvist for følgende arbeider: Opplegg lamper. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeår. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ikke utført etter oppføring.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Våtrom - Bad/vaskerom

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

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Huseierbok med bl.a. bruks og vedlikeholdsplaner- og instruks er fremvist. Det er fremvist brukerveiledning for leiligheten, inkludert bad. I veiledningen er det beskrevet at styret i sameiet innehar FDV dokumentasjon, men dette er ikke fremvist. Det er fremvist skriftlig bekreftelse fra styret som bekrefter at de har FDV dokumentasjon som gjelder for hele boligblokken.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i rustfritt stål.	
Tilstandsvurdering:	Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og er funnet tilfredsstillende.	TG: 1

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Det ble boret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, mot dusjsone. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasseog balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:
Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Julie Becklund	9578-5999-4-3160578	2026-08-06 07:29:42

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
6. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0032/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Julie Becklund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
18. juni 2020

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: 22560812
Forsikret i: DnB

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

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Eventuell kommentar: Usikker

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Usikker

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

Eventuell kommentar: Usikker

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0032/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Julie Becklund	**2026-08-06**

Identifikasjon

Julie Becklund

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Nordahls gate 24
Postnr	0481
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/ H0503
Gnr.	79
Bnr.	143
Seksjonsnr.	30
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1118513
Dato	14.04.2020



Innmeldt av	Edvard Ingebrigtsen

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2020
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	50
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 24
Postnr/Sted: 0481 Oslo
Leilighetsnummer: H0503
Bolignr:
Dato: 14.04.2020 11:58:26
Energimerkenummer: A2020-1118513
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Edvard Ingebrigtsen

Gnr: 79
Bnr: 143
Seksjonsnr: 30
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Nordvik Frogner
E-post: v.ellingsen@nordvikbolig.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie**

Megleropplysninger 17.07.2026
Vi viser til forespørsel av 17.07.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
Organisasjonsnr:	924 009 608
Gnr./bnr:	79 / 143
Eier(e):	Julie Becklund
Seksjons-/andelsnr:	30
Adresse:	Hans Nordahls gate 24, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng22-24
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng22-24

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:**	Protector Forsikring ASA, avtalenr. 464615
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet.
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier ikke parkeringsplass tilknyttet Grefsen Stasjon Garasjesameie.
Informasjon om lån:	Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 2.095,- pr. md.
Oppvarming	kr 700,- pr. md.
TV/bredbånd	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.194,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 24 506	kr 1 463

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
12. mai 2026



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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **12. mai 2026**
Tidspunkt: **kl 18.00**
Sted: **Ventilasjonsrommet i 6.-etasje i oppgang 22, ta med egen klappstol**

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 2025, se vedlegg**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025, se vedlegg**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
29. april 2026
Styret

Vedlegg til sak 1 og 2

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	_____

Styrets arbeid:

Styret har i perioden fra forrige årsmøte avholdt 4 styremøter og behandlet 29 saker

Serviceavtaler tekniske anlegg

Oppfølging av serviceavtaler av tekniske anlegg som heis, brannvarsling, sprinkleranlegg, varmeanlegg, sanitæranlegg, røykgassventilasjon, elektro, dørautomatikk og ventilasjon.

Vaktmester

Styret har selv utført vaktmestertjenestene

Gartner

Fulgt opp avtalen med Gårdreform AS for grøntskjøtsel og luking.

Vask av oppganger

Fulgt opp avtalen med Østlandske Rengjøring.

Budsjett

Utarbeidet budsjett for 2026.

Sammenslåing av sameiene i HNG 18-30

I samarbeid med styrene i HNG 18-20 og HNG 26-30 på nytt tatt opp prosessen med en sammenslåing av sameiene.

Det er hentet inn prisen på selve prosessen og forretningsførsel fra Solibo, OBOS og Usbl.

Det er avholdt møter med Usbl.

Usbl ble valgt da de var desidert billigst både på sammenslåingsprosessen og forretningsførselen.

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Orgnr: 924 009 608

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**724 409**	**599 607**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	177 969	124 802
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**177 969**	**124 802**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**902 377**	**724 409**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	959 661	909 858
Kortsiktig gjeld	57 283	185 450
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**902 377**	**724 409**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	**2**	1 457 124	1 456 656	1 457 000	1 457 000
Sommervedlikehold + utrykninger Securitas		27 344	58 048	27 500	27 500
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 484 468**	**1 514 704**	**1 484 500**	**1 484 500**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**3**	7 050	7 050	7 000	7 100
Styrehonorar	**4**	50 000	50 000	50 000	50 000
Forsikring bygninger		98 196	65 542	65 000	70 000
Forretningsførsel		41 972	79 075	46 000	45 000
Revisjon		0	9 146	10 000	0
Vann og avløp		224 311	174 835	280 000	280 000
Energi/fyring	**5**	360 470	377 552	411 000	355 944
TV/internett		170 490	150 840	156 000	143 640
Kostnader Velforeningen	**6**	84 000	0	120 000	121 200
Drift og vedlikehold	**7**	223 274	224 640	198 000	217 000
Renhold		63 688	69 992	65 000	66 000
Andre driftskostnader	**8**	9 990	193 396	5 000	62 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		**1 333 441**	**1 402 068**	**1 413 000**	**1 418 684**
DRIFTSRESULTAT		**151 027**	**112 636**	**71 500**	**65 816**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		26 942	12 186	10 000	0
Finanskostnader		0	20	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-26 942**	**-12 166**	**-10 000**	**0**
Resultat		**177 969**	**124 802**	**81 500**	**65 816**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**9**	177 969	124 802		
SUM DISPONERING		**177 969**	**124 802**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-5 905	7 156
Forskuddsbetalte kostnader	**10**	87 996	90 966
Bankinnskudd		877 570	811 736
SUM OMLØPSMIDLER		**959 661**	**909 858**
SUM EIENDELER		**959 661**	**909 858**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**9**	902 377	724 409
SUM EGENKAPITAL		**902 377**	**724 409**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		23 635	13 162
Annen kortsiktig gjeld	**11**	33 648	172 288
SUM KORTSIKTIG GJELD		**57 283**	**185 450**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**959 661**	**909 858**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	930 348
Kabel-TV/Internett	150 840
Oppvarming	375 936
Sum innkrevde felleskostnader	**1 457 124**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 7 050.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 50 000.

NOTE 5 - ENERGI/FYRING

Strøm i fellesområder	28 165
Fjernvarme	332 304
Sum energi/fyring	**360 470**

NOTE 6 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Grefsen Stasjonsby Velforening	**84 000**

NOTE 7 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold elektro	36 841
Drift og vedlikehold utvendig	41 942
Drift og vedlikehold heis	78 423
Drift og vedlikehold brannsikring	38 216
Drift og vedlikehold ventilasjon	27 852
Sum vedlikehold	**223 274**

NOTE 8 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	3 500
Vintervedlikehold (Snørydding)	10 342
Sommervedlikehold	-7 545
Driftsmaterialer	-7 439
Vakthold	7 669
Øredifferanser	-7
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 277
Annen kostnad	35
Konstaterte tap på fordringer	158
Sum andre driftskostnader	**9 990**

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	724 409
Overført til/fra egenkapital	177 969
Opptjent egenkapital 31.12	**902 377**

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	29 253
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	35 910
Andre forskuddsbetalte kostnader	22 833
Sum forskuddsbetalte kostnader	**87 996**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	33 648
Sum annen kortsiktig gjeld	**33 648**

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie som viser et overskudd på kr 177 969. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/.

Sarpsborg, 22. april 2026
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2026

Elektronisk signatur

Signert av

SNOPESTAD, LARS MAGNAR

(Identitet bekreftet med Buypass (NO))

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

22.04.2026 09:16:05

Signaturmetode

Buypass (NO)

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I
Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie

Møtedato:	tirsdag, 12. mai 2026
Møtetidspunkt:	Klokken 18:00
Møtested:	Ventilasjonsrommet i 6.-etasje i oppgang 22

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.

Vedtak: Godkjent

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Mats Gulbrandsen Viken foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Marianne Løbet Elshaug foreslått.

Vedtak: Godkjent

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

4 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 4 stemmer

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

1. Årsrapport for 2025

Styrets årsrapport for ble gjennomgått og tatt til orientering.

Vedtak: Tatt til orientering.

---

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

---

3. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 50 000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Godkjent

---

4. Valg av tillitsvalgte

Valg av 1 styremedlem

Michel Walter Krefting ble valgt som styremedlem for to år ved akklamasjon.

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Tom Nyquist	På valg: 2027
Styremedlem:	Arne Morten Malmström	På valg: 2027
Styremedlem:	Michel Walter Krefting	På valg: 2028

Vedtak: Godkjent.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:

Mats Gulbrandsen Viken

Protokollvitne:

Marianne Løbet Elshaug

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID — *13-05-2026 07:56:34 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Mats Gulbrandsen Viken
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5998-4-4067541
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1998-06-16

Mats Gulbrandsen Viken
mats@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

MARIANNE LØBET ELSHAUG Norge

Signert med Norsk BankID — *13-05-2026 08:00:54 UTC*

Undertegner — Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Marianne Løbet Elshaug
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-2050392
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1961-11-05

Marianne Løbet Elshaug
marianne.elshaug@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 217.8.136.126

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ekstraordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 22-24 Boligsameie
23. juni 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 43 første ledd at

"Styret innkaller årsmøtet 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."

«*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*

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 eierne

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **23. juni 2026**
Tidspunkt: **kl. 18.00**
Sted: **Ventilasjonsrommet i 6.-etasje i oppgang 22, ta med egen klappstol**

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. Sammenslåing av boligsameiene i Hans Nordahls gate 18-30

Faktaopplysninger

Hans Nordahls gate 18-30 består i dag av tre eierseksjonssameier. Totalt består sameiene av 172 seksjoner, fordelt slikt:

-Hans Nordahls gate 18-20, gnr. 79 bnr. 144 (org.nr. 926 771 388): 58 seksjonerHans
-Nordahls gate 22-24, gnr. 79 bnr. 143 (org.nr. 924 009 608): 30 seksjoner
-Hans Nordahls gate 26-30, gnr. 79 bnr. 142 (org.nr. 925 967 416): 84 seksjoner

I tillegg eier de tre eierseksjonssameiene i Hans Nordahls gate 18-30 Utomhussameie (gnr. 79 bnr. 131, org.nr. 927 467 690), som er en eiendom i tingsrettslig sameie. Ved sammenslåingen forutsettes utomhussameiet oppløst, og utearealet vil bli fellesareal i det nye eierseksjonssameiet.

Styret i de tre sameiene har bestilt utredning av sammenslåing av sameiene i Hans Nordahls gate 18-30 fra USBLs advokatkontor. De viktigste årsakene til at styrene ønsker sammenslåing er som følger:

- Det er krevende å koordinere og samkjøre arbeid på tvers av sameiene i 18-20, 22-24 og 26-30. Styrene mener en sammenslåing vil bidra til bedre samhold og forståelse mellom blokkene

- Økonomisk gevinst, blant annet gjennom at vi ikke trenger å inngå triple avtaler med diverse leverandører (regnskapsfører, vaktmester, HMS, strøm mm.)
- Det vil sikre at samme regler vil være gjeldende for alle beboere, og det bil gi samme nivå på fellesutgifter
- Det vil være behov for færre styremedlemmer totalt

Det er utarbeidet et notat fra Advokatfonkoret i Usbl knyttet til sammenslåingen, som følger med som vedlegg til denne saken. Notatet peker på en rekke punkter og problemstillinger som bør vurderes før en eventuell sammenslåingsprosess igangsettes:

- Håndtering av feil og mangler
- Bygningsmessige ulikheter
- Heftelser på de ulike eiendommene
- Økonomiske forhold
- Leverandøravtaler

Flere av problemstillingene er knyttet til sammenslåing av sameier som er ulike, for eksempel når det gjelder bygninger, økonomi og alder. Styrene vurderer det slik at ettersom bygningene er relativt nye og av svært lik arkitektonisk utforming og bygningskropp, er det ingenting i veien for å slå sammen de tre boligsameiene. Tilsvarende vil en sammenslåing være positiv ettersom sameiene allerede per i dag har mye felles infrastruktur.

Prosess

Sammenslåing av de tre boligsameiene settes opp på ekstraordinært årsmøte i alle tre seksjonssameier i år. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på det ekstraordinære årsmøtet til de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Nye vedtekter for det utvidede styret må senest samtidig med beslutning om sammenslutning om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt til lov eller vedtekter. Forslag til vedtekter følger vedlagt i denne saken.

Dersom alle tre årsmøtene vedtar sammenslåing med mer enn 2/3 flertall, vil de nye styrene i de tre sameiene jobbe videre med sammenslåingsprosessen i tråd med beskrivelsen av videre fremgangsmåte. Det skal derfor ikke velges styret til et eventuelt nytt sameie på nåværende tidspunkt.

Styrets forslag til vedtak:

1. Boligsameiene Hans Nordahls gate 18-20, 22-24 og 26-30 slås sammen til ett sameie.

2. Det nye sameiet skal hete Hans Nordahls gate 18-30 boligsameie

3. Vedtekter for Hans Nordahls gate 18-30 boligsameie vedtas.

Vedlegg:

- Notat om sammenslåing fra Advokatkontoret i Usbl

- Forslag til vedtekter for nytt sameie

- Notat fra styret

- Utkast til budsjett for 2027

Oslo
14. juni 2026
Styret

Vedlegg til sak 1

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 Budsjettnr. _____ ****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

Dato og klokkeslett: Tirsdag 23. juni 2026 kl. 18.00

Sted: Ventilasjonsrommet i 6. etasje, Hans Nordahls gate 22

ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Marianne L. Elshaug V

1.2 Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Marianne. Elshaug V

1.3 Valg av 1 seksjonseier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Valgt ble: Berit Svorkmo-Karlsen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 5
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent V

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent V

2. Sammenslåing av boligsameiene i Hans Nordahls gate 18-30

Faktaopplysninger
Hans Nordahls gate 18-30 består i dag av tre eierseksjonssameier. Totalt består sameiene av 172 seksjoner, fordelt slikt:
-Hans Nordahls gate 18-20, gnr. 79 bnr. 144 (org.nr. 926 771 388): 58 seksjoner
-Hans -Nordahls gate 22-24, gnr. 79 bnr. 143 (org.nr. 924 009 608): 30 seksjoner
-Hans Nordahls gate 26-30, gnr. 79 bnr. 142 (org.nr. 925 967 416): 84 seksjoner

I tillegg eier de tre eierseksjonssameiene i Hans Nordahls gate 18-30 Utomhussameie (gnr. 79 bnr. 131, org.nr. 927 467 690), som er en eiendom i tingsrettslig sameie. Ved sammenslåingen forutsettes utomhussameiet oppløst, og utearealet vil bli fellesareal i det nye eierseksjonssameiet.

Styret i de tre sameiene har bestilt utredning av sammenslåing av sameiene i Hans Nordahls gate 18-30 fra Usbls advokatkontor. De viktigste årsakene til at styrene ønsker sammenslåing er som følger:

- Det er krevende å koordinere og samkjøre arbeid på tvers av sameiene i 18-20, 22-24 og 26-30. Styrene mener en sammenslåing vil bidra til bedre samhold og forståelse mellom blokkene
- Økonomisk gevinst, blant annet gjennom at vi ikke trenger å inngå triple avtaler med diverse leverandører (regnskapsfører, vaktmester, HMS, strøm mm.)
- Det vil sikre at samme regler vil være gjeldende for alle beboere, og det vil gi samme nivå på fellesutgifter
- Det vil være behov for færre styremedlemmer totalt

Det er utarbeidet et notat fra Advokatkontoret i Usbl knyttet til sammenslåingen, som følger med som vedlegg til denne saken (se innkallingen). Notatet peker på en rekke punkter og problemstillinger som bør vurderes før en eventuell sammenslåingsprosess igangsettes:

- Håndtering av feil og mangler
- Bygningsmessige ulikheter
- Heftelser på de ulike eiendommene
- Økonomiske forhold
- Leverandøravtaler

Flere av problemstillingene er knyttet til sammenslåing av sameier som er ulike, for eksempel når det gjelder bygninger, økonomi og alder. Styrene vurderer det slik at ettersom bygningene er relativt nye og av svært lik arkitektonisk utforming og bygningskropp, er det ingenting i veien for å slå sammen de tre boligsameiene. Tilsvarende vil en sammenslåing være positiv ettersom sameiene allerede per i dag har mye felles infrastruktur.

Prosess
Sammenslåing av de tre boligsameiene settes opp på ekstraordinært årsmøte i alle tre seksjonssameier i år. Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på det ekstraordinære årsmøtet til de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.

Nye vedtekter for det utvidede styret må senest samtidig med beslutning om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt til lov eller vedtekter. Forslag til vedtekter følger vedlagt.

Dersom alle tre årsmøtene vedtar sammenslåing med mer enn 2/3 flertall, vil de nye styrene i de tre sameiene jobbe videre med sammenslåingsprosessen i tråd med beskrivelsen av videre fremgangsmåte. Det skal derfor ikke velges styret til et eventuelt nytt sameie på nåværende tidspunkt.

Styrets forslag til vedtak:
1. Boligsameiene Hans Nordahls gate 18-20, 22-24 og 26-30 slås sammen til ett sameie.
2. Det nye sameiet skal hete Hans Nordahls gate 18-30 boligsameie
3. Vedtekter for Hans Nordahls gate 18-30 boligsameie vedtas.

Vedtak:
Det ble stemt over alle tre forslagene under ett. Enstemmig vedtatt.

Møteleder

Valgt av årsmøtet

Frammøteliste ekstraordinært årsmøte 23.6.2026

Section	Surname	Name	Address	Frammøte	Fullmakt
1	Båtstad	Nicolai Schjelle	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
1	Hove	Christine	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
2	Dyrstad	Emil Anthonsen	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
2	Willems	Carolyn Marie	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
4	Karlsen	Oda Marie Bjørgum	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
5	Quach	Kim Thuy Thi	ASKEVEIEN 5, 3274 LARVIK		
5	Tieu	Liem Quang	ASKEVEIEN 5, 3274 LARVIK		
6	Nymoen	Lill Kristine	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
7	Shojaei	Sarvnaz	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
8	Opsahl	Ingebjørg Miljeteig	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
8	Opsahl	Jan Magnus Miljeteig	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO	X	
9	Bouhmidi	Hasana	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
9	Bouhmidi	Hammou Mohamed Haddou	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
10	Salvador	Kristian Myrvang	ASCHEHOUGS VEI 27, 0587 OSLO		X
11	Dehli	Sverre Lange	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
12	Boateng	Jane	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
14	Abildgaard	Elisabeth Nøkleby	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
14	Stjern	Eivind Oland	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
15	Os	Mette Treu	KLØFTAVEIEN 42, 1352 KOLSÅS		
15	Os	Heidi Treu	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
15	Os	Bjørn Inge	KLØFTAVEIEN 42, 1352 KOLSÅS		
16	Lundlie	Thomas Seger	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
17	Meidell	Mats	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
17	Røa	Nora Kristine	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
18	Bruvoll	Kari	Sørkedalsveien 256, 0754 OSLO		
18	Voje	Tormod Lysne	Sørkedalsveien 256, 0754 OSLO		
19	Svorkmo-Karlsen	Filip	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
19	Svorkmo-Karlsen	Berit	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO	X	
20	Elshaug	Marianne Løbet	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
20	Nyquist	Tom		X	
21	Albertsen	Tor Kolbjørn	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
23	Breesth	Perry Sebastian	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
23	Lunde	Stine Norén	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
24	Pachkouskaya	Tamara	Frysjaveien 42, 0884 OSLO		X
24	Pachkouski	Yury	Frysjaveien 42, 0884 OSLO		
25	Aaeng	Thomas	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
26	Malmstrøm	Lene-Jeanette	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
26	Malmström	Arne Morten	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO	X	
27	Mogseth	Anders Eggen	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
27	Olsen	Elise Reppe	Hans Nordahls gate 22, 0481 OSLO		
28	Krefting	Michel Walter	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO	X	
30	Becklund	Julie	Hans Nordahls gate 24, 0481 OSLO		
22	Grøndalen	Andreas	KONGHELLEGATA 10, 0570 OSLO		
	Ng	Johnny			
13	Rishaug	Andrea	Hans Nordahls gate 22, 0481 Oslo		
13	Asmare	Daniel Hansen			
22	Andersen	Alise			
3	Bendiksen	Jens Martin Jomås			
29		OSLO PHARMA INVEST AS	Steinliveien 1A, 1185 OSLO		

Advokatkontoret | usbl

Ans. adv.:
Magnus Bryn Løberg
Arbeidersamfunnets plass 1
0181 OSLO
mbl@usbl.no

Vår ref.: 12173
04.03.2026

Mottaker: Sameiene Hans Nordals gate 18-20, 22-24 og 26-30
Att: Styrene

Sendt per e-post til tom.nyquist@outlook.com

HANS NORDAHLS GATE 18-20, 22-24 OG 26-30 – SAMMENSLÅING AV SAMEIER

1 INNLEDNING

Sameiene i Hans Nordahls gate 18-20, 22-24 og 26-30 består i dag av tre eierseksjonssameier.

Sameiene omfatter totalt 172 seksjoner, fordelt slik:

Hans Nordahls gate 18-20, gnr. 79 bnr. 144 (org.nr. 926 771 388)
Hans Nordahls gate 22-24, gnr. 79 bnr. 143 (org.nr. 924 009 608)
Hans Nordahls gate 26-30, gnr. 79 bnr. 142 (org.nr. 925 967 416)

Disse tre sameiene ønskes sammenslått til ett sameie.

I tillegg eier de tre eierseksjonssameiene i Hans Nordahls gate 18-30 Utomhussameie (gnr. 79 bnr. 131, org.nr. 927 467 690), som er en eiendom i tingsrettslig sameie. Ved sammenslåingen forutsettes utomhussameiet oppløst, og utearealet vil bli fellesareal i det nye eierseksjonssameiet.

Dette notatet er utarbeidet til bruk for styrene i begge sameier, samt for eventuelle seksjonseiere ved spørsmål om sammenslåingsprosessen.

2 VURDERINGSPUNKTER FØR PROSESSEN EVENTUELT IGANGSETTES

Ett sameie kan bare omfatte én grunneiendom. Dette innebærer at ved en evt. sammenslåing vil gårds- og bruksnummeret til sameiene sammenføyes til én eiendom/ett gårds- og bruksnummer. Det er videre et krav at det samtidig etableres ett samlet eierseksjonssameie på den sammenslåtte eiendommen bestående av alle seksjonene i de opprinnelige eiendommene.

Før en evt. sammenslåingsprosess igangsettes, bør styrene i de respektive sameiene tenke gjennom en del ulike punkter og problemstillinger. I det følgende lister vi opp de punktene vi mener er mest relevante:

a) Håndtering av feil og mangler: Sameiene er relativt nye. Dette innebærer at samtlige tre sameier fortsatt er i en fase hvor reklamasjoner overfor utbygger mv. kan være aktuelt. I denne forbindelse er det flere aktuelle punkter som bør vurderes før sammenslåing evt. vedtas.

- Utgangspunktet er at reklamasjonsfrister løper fra overtakelse. Denne fristen vil dermed kunne variere fra seksjon til seksjon innenfor de respektive sameiene ut fra når overtakelse fant sted. Det er i utgangspunktet også slik at evt. reklamasjoner knyttet til hvert av sameienes fellesarealer per i dag må følges opp av styrene, og i så måte kan variere fra sameie til sameie. Det kan også oppstå situasjoner hvor sameiene og seksjonseierne i ulik grad har fulgt opp reklamasjoner og mangler. Her kan det for eksempel tenkes at det oppstår en situasjon hvor det er mangler på takene i flere sameier, men hvor bare ett av sameiene har reklamert på mangler ved taket overfor selger. Dermed kan man havne i en situasjon

hvor ett av sameiene har sin reklamasjonsinnsigelse i behold, mens det andre sameiet har oversittet reklamasjonsfristen og dermed ikke kan gjøre reklamasjonen på taket gjeldende. Har sameiene og seksjonseierne vært flinke til å følge opp mangler løpende, er det mindre risiko for at dette vil være eller bli et problem. Dersom det er gitt ulik kjøpsinformasjon til seksjonseierne i de tre sameiene, kan et forhold utgjøre en mangel for ett av sameiene men ikke for det andre.

- Er det samme entreprenør og selger for begge sameiene? Reklamasjoner må rettes til selger og/evt. direkte til entreprenør for den aktuelle bygningen som er beheftet med mangler. Dersom entreprenør og/eller selger er ulike for hvert av sameiene, kan det bli uoversiktlig å følge opp feil og mangler. Dersom det er ulik entreprenør og selger, kan det også være forskjeller i den faktiske utførelsen og kvaliteten på leveransen. Selv om det er samme entreprenør og selger, kan det være ulike arbeidsteam som har jobbet på de ulike husene. Dette kan igjen innebære at det er ulik kvalitet på utførelsen. Her kan det derfor vurderes om det bør gjennomføres tekniske undersøkelser / taksering av bygningsmassen?

I tillegg kan ulike entreprenører og selgere ha ulik grad av soliditet – altså ulik risiko for om de kan gå konkurs. Dette vil ha betydning opp mot muligheter for å få utført reklamasjonsarbeider etc.

b) Bygningsmessige ulikheter: Vi opplever et økt konfliktnivå i boligselskaper som består av ulik eiendomsmasse (eksempelvis rekkehus og leiligheter), eller hvor det er svært ulike tekniske eller bygningsmessige vedlikeholdsbehov. Etter det opplyste, har vi oppfattet at byggene har svært lik arkitektonisk utforming og bygningskropp, og at dette derfor ikke er et argument mot sammenslåing. Som dere har opplyst, har dere allerede per i dag for eksempel mye felles infrastruktur. En sammenslåing vil dermed kunne være positivt da det ikke lenger vil være behov for å fordele kostnader ved slik infrastruktur.

c) Heftelser på de ulike eiendommene: Ved sammenslåing vil de tre sameiene sammenføyes til én eiendom/ett gårds- og bruksnummer. Dette innebærer at eksisterende heftelser/servitutter på både det utvidede og det utgående sameiet vil føres opp som heftelse på alle seksjonene i det sammenslåtte sameiet. Dersom det for eksempel i dag er tinglyst en heftelse om parkering på det ene sameiets eiendom, vil denne heftelsen gjelde for alle sameiene etter sammenslåing – altså på den sammenslåtte eiendommen som sådan. Videre er det slik at dersom sameiene er skilt ut/fradelt fra ulike hovedbøl/hovedeiendommer, vil det kunne ligge heftelser fra disse ulike hovedbølene/hovedeiendommene som fulgte med over ved fradelingen. Dersom alle sameiene er skilt ut fra samme hovedbøl, vil dette allerede være likt for disse eiendommene.

Før en sammenslåing må heftelser på eiendommene derfor gjennomgås, og eventuelt ryddes opp i.

d) Økonomiske forhold: Etter sammenslåing vil alle inntekter/utgifter for de tre sameiene slås sammen. Videre om det må innledes dialog med sameienes ev. kreditorer.

e) Leverandøravtaler: Det bør foretas en gjennomgang av hvilke avtaler de ulike sameiene har inngått, og evt. med hvilken bindingstid. For eksempel forretningsfører, strømavtaler e.l. Dersom det er bindingstid på avtaler, kan man uten evt. reforhandling risikere å bli sittende med «doble» avtaler.

Det bemerkes her at det ved sammenslåingen må tegnes ny bygningsforsikring for hele den nye, samlede bygningsmassen. De eksisterende forsikringsavtalene dekker ikke automatisk det sammenslåtte sameiet. Ny forsikring må derfor være på plass senest når sammenslåingen tinglyses, slik at bygningsmassen ikke er uforsikret i en periode. Styrene bør kartlegge gjeldende forsikringsavtaler og innhente tilbud på ny felles forsikring i god tid.

3 SAMMENSLÅING AV TRE SAMEIER TIL ETT

Etter at ovennevnte punkter er gjennomgått og vurdert av de respektive styrene, og det besluttes å gå videre med en sammenslåing, bør prosessen og de ulike trinnene planlegges og samkjøres godt. Det gis i det følgende en redegjørelse for prosessen og fremgangsmåten med å få sammenslått sameiene.

3.1 Hvilket flertallskrav gjelder?

Sammenslåing av sameier reguleres av eierseksjonsloven. En av de aktuelle bestemmelsene lyder slik (vår utheving i gult):

> ***§ 22 a. Sammenslåing av eierseksjonssameier***
> *Tre eller flere eierseksjonssameier kan slås sammen til ett eierseksjonssameie.*
>
> *Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtene i de berørte sameiene for å treffe en beslutning om sammenslåing.*
> *Dersom det relative forholdet mellom sameiebrøkene i de enkelte eierseksjonssameiene forrykkes, må de seksjonseierne som berøres, samtykke. Dersom ikke samtlige seksjonseiere er enige om et annet fordelingsprinsipp, skal hoveddelenes areal legges til grunn for beregningen av nye sameierbrøker.*
>
> *Dersom bruksenhetene ikke endres ved sammenslåingen, beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, og det er ikke krav til samtykke fra den som har en tinglyst rettighet i seksjonen.*
>
> *Nye vedtekter for det utvidede sameiet må senest samtidig med beslutningen om sammenslåing vedtas med slikt flertall som er fastsatt i lov eller vedtekter.*
>
> *Departementet kan i forskrift gi nærmere regler om hvordan sammenslåing av eierseksjonssameier skal gjennomføres.*

I utgangspunktet kreves det altså 2/3 flertall på årsmøtene i de berørte sameiene for å kunne vedta sammenslåing, jf. § 22 a annet ledd. Unntak gjelder der det relative forholdet mellom sameiebrøkene forrykkes og der bruksenhetene endres, jf. § 22 a tredje og fjerde ledd.

Vi har undersøkt sameienes sameiebrøker. Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen/vedtekter. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal for alle tre sameiene.

Slik vi forstår det, vil det relative forholdet mellom sameiebrøkene dermed ikke forrykkes ved sammenslåing, jf. esl. § 22a. tredje ledd. Dermed skal også eksisterende tellere i sameiebrøken kunne legges til grunn for beregning av nye sameiebrøker. Vi tar forbehold om at dette må avklares endelig.

Bruksenhetene vil ikke endres ved sammenslåingen, og dermed beholder tinglyste rettigheter sin prioritet, jf. esl. § 22a fjerde ledd.

Med forbehold om endelig avklaring av ovennevnte forhold, kan sammenslåing dermed vedtas med 2/3 flertall på årsmøtene i de berørte sameiene.

3.2 Hvilken dokumentasjon må legges frem for årsmøtene i de berørte sameiene?

Dette reguleres av bestemmelsen om sammenslåing av eierseksjonssameier, og lyder slik:

> ***§ 22 b. Plan for sammenslåing***
> *Styret skal senest i innkallingen til årsmøtet legge frem en plan for sammenslåingen som minst viser*
>
> *a) en angivelse av sameiene med gårds-, bruks- og seksjonsnummer*
> *b) et forslag til nye vedtekter for det utvidede sameiet*
> *c) en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet*
> *d) det siste årsregnskapet, den siste årsmeldingen og revisjonsmeldingen hvis det foreligger for de sameiene som skal slås sammen.*
> *Departementet kan i forskrift fastsette at søknad om sammenslåing og vedleggene til denne skal fremsettes på fastsatte blanketter.*

Det er altså krav om at dokumentene nevnt i bokstav a) – d) over må legges frem for de respektive årsmøtene.

Vi utarbeider et dokument med både angivelse av sameiene med gårds- bruks- og seksjonsnummer, samt en utregning av sameiebrøker i det utvidede sameiet, jf. bokstav a) og c).

De tre sameiene har i dag tilnærmet like vedtekter. Det må utarbeides et samlet og revidert utkast til nytt vedtektssett, jf. bokstav b). Det vil være nødvendig å innhente dokumentene som nevnt i d). Vi må videre få tilsendt seksjoneringsbegjæring for begge sameier for å kunne ferdigstille disse dokumentene. Dersom dere ikke har dette, kan vi bestille det fra Kartverket.

3.3 Videre fremgangsmåte ved sammenslåing

Dersom sammenslåing vedtas med 2/3 flertall i alle tre sameiene, er den videre prosessen i hovedsak som følger:

Det ene av de tre sameiene består som et utvidet sameie med totalt 172 seksjoner. De to andre sameiene slettes. Dette innebærer at sameiet som består av 84 seksjoner (Hans Nordahls gate 26-30) beholder sine seksjonsnummer, mens seksjonene fra de andre sameiene med henholdsvis 58 seksjoner (Hans Nordahls gate 18-20) og 30 seksjoner (Hans Nordahls gate 22-24) får fortløpende seksjonsnummer etter disse. For å kunne utvide det ene sameiet, må det skje en reseksjonering. Ved reseksjonering kan det være behov for å gjøre justeringer på eksisterende seksjoneringstegninger/innhente nye seksjoneringstegninger. Ettersom eksisterende tegninger er såpass nye, antar vi imidlertid at vi hovedsakelig kan bygge på disse seksjoneringstegningene. Vi trenger imidlertid et nytt situasjonskart som viser samtlige bygg på det sammenslåtte gnr./bnr.

Søknad om reseksjonering må inneholde følgende dokumenter:

1. En reseksjoneringsbegjæring med nødvendige vedlegg, herunder tegninger.
2. Nye vedtekter for det utvidede sameiet
3. Samtykke fra årsmøtene
4. (Samtykke fra evt. uradighetshavere)

Sammenslåing, sletting av utgående sameie og reseksjoneringen foretas deretter som en samlet prosess. For at sammenslåingen, sletting av utgående sameier og reseksjoneringen kan tinglyses må nedenfor nevnte punkter følges. Alle punktene er avhengig av hverandre. Det innebærer at dersom ett eller flere av punktene ikke er fulgt opp, vil heller ikke de øvrige punkter kunne tinglyses.

1. Fylle ut skjema til kommunen om
   - Reseksjonering
   ⌊ Kommunen sender melding til tinglysing. Det blir beregnet et tinglysingsgebyr. Kommunen tar også et saksbehandlingsgebyr for arbeidet med reseksjoneringen.

   - Tomtesammenslåing
   ⌊ Med kart over grenser og grensemerker for de matrikkelenheter som saken gjelder. - Hjemmelsoverføring (heftelser går automatisk)

   ⌊ Vi lager et selvkomponert og selvforklarende hjemmelsdokument som fordeler de "nye" seksjonene på nøyaktig samme personer som hadde grunnbokshjemmel til respektive bruksenheter i utgående eierseksjonssameie. Dokumentet sendes til tinglysing. Det blir beregnet et tinglysingsgebyr. Hjemmelsendringen utløser ikke krav om dokumentavgift, ettersom tinglysingsmyndigheten ikke anser dette for å være en dokumentavgiftspliktig hjemmelsovergang.

   - Sletting av utgående sameier.
   ⌊ Vi lager slettingsbegjæringer for de to sameiene Hans Nordahls gate 18-20 og 22-24.

2. Styrene i hvert av sameiene signerer samtlige skjemaer.

3. Sende skjemaene ferdig utfylt til kommunen. Vedlegg til skjema:

a) Situasjonsplan over eiendommen etter sammenslåing som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene.
b) Plantegninger over etasjene i bygningene, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensninger, forslag til seksjonsnummer samt bad og kjøkken for boligseksjoner angis tydelig.
c) Det utvidede sameiets vedtekter som det har vært votert over i hvert av sameiene.
d) Kopi av signerte protokoller fra hvert av sameienes årsmøter der det ble fattet vedtak om sammenslåing.

4. Kommunen fatter samtidige vedtak om:
a) Sammenslåing av grunneiendommer.
b) Reseksjonering, herunder renummerering av seksjoner og tilleggsdeler.

5. Melding til tinglysing sendes fra kommunen med alle dokumentene mottatt fra sameiene samt kommunens egne vedtak.

6. Kartverket tinglyser både sammenslåing, reseksjonering og sletting av utgående sameie samtidig.

7. Melding om sammenslåingen må sendes til relevante offentlige registre når meldepliktige opplysninger endres ved sammenslåingen

Med vennlig hilsen



Magnus Bryn Løberg
Advokat

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



Sammenslåing av sameiene i Hans Nordahls gt. 18-30

Styrene i sameiene Hans Nordahls gate 18-20, Hans Nordahls gate 20-22 og Hans Nordahls gate 26-30 har besluttet å sette i gang en prosess for å slå sammen sameiene til ett sameie.
Vi mener at det vil være en del storbruksfordeler ved å være ett stort sameie isteden for tre relativt små sameier.
Vi har dessuten felles infrastruktur som varmesentral, sprinkelsentral, hovedtavle for strøm, vanninntak etc.
Byggene våre er også bygget med stort sett de samme materialene og av de samme leverandørene.

Vi har engasjert Usbl til å gjennomføre prosessen med sammenslåingen.

Første del av prosessen er at det må gjennomføres et ekstraordinært årsmøte i hvert av sameiene.
Det vi være et krav om 2/3 flertall i hvert av sameiene.
Det ekstraordinære årsmøtet vil bli gjennomført som et fysisk møte.
Det fysiske møtet avholdes i ventilasjonsrom i 6.-etasje i oppgang 22 tirsdag 23. juni 2026 kl. 18:00.

Vi har laget et forslag til felles budsjett for 2027 for det sammenslåtte sameiet.
For vårt sameie i HNG 22-24 vil det bety en reduksjon av felleskostnadene med ca. kr. 3-400,- for de største leilighetene og selvfølgelig noe mindre for de minste.
Forslaget til budsjettet er selvfølgelig ikke ferdigbehandlet og det vi bli forhåpentligvis forhandlet fram enda gunstigere priser fra våre leverandører

Hvert av sameiene må gå inn med lik kapital pr. m2 i det nye sameiet.
Økonomien i HNG 22-24 er noe bedre enn i de to andre sameiene, som igjen betyr at alle i vårt sameie vil få tilbakebetalt det overskytende beløp.
De største leilighetene vil få tilbakebetalt ca. kr. 25.000 og de minste ca. kr. 12.500.

Med vennlig hilsen styret 14.06.2026

VEDTEKTER FOR HANS NORDAHLS GATE 22-24 BOLIGSAMEIE, org. nr. 924 009 608

Vedtektene er endret i forbindelse med årsmøtet 28.04.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie.
Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 04.11.2019.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 79, bnr. 143 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

a) bod
b) private utearealer.

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

1-2 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.
Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder er ikke med i hoveddelenes BRA.

1-4 A6 Utomhussameie

Hans Nordahls gate 22-24 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt Ax (A7), som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt Ax (A7). Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold 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 med turveier, felles avkjørsler og fellesområde for lek/opphold skal tilhøre Grefsen Stasjon Velforening. Alle utomhussameiene på Grefsen Stasjon (A1+A2, A3, A4, A5, A6 og A7) har rett og plikt til å være medlem av Grefsen Stasjon Velforening og er pliktig til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

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) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers /leietakers navn og kontaktinformasjon.
Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.
(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
(6) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (5) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.
(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

a) 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.
b) Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
c) Det samme gjelde 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.
(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (4) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.
(6) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for 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, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 utskiftning 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.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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 boligen.
(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
(2) 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) fjernvarme til oppvarming og varmt tappevann
c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer
d) lys/oppvarming av fellesarealer
e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameienes andel i Ax Utomhussameie.

Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann inngår i fellesutgiftene og fordels etter sameiebrøken med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.
Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt pr. seksjon dersom dette ikke faktureres den enkelte seksjonseier direkte.

5-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.
5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

6-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.
Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

7. Styret og dets vedtak
7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to 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.
(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

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.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

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

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

8. Årsmøtet
8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører

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

9-2 Regnskap og revisjon

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

9-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne
(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner

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

10-2 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.

10-3 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 29. mai 2017 nr. 91.

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



Ordensregler

Ordensreglene er et supplement til vedtektene som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Hensikten med ordensreglene er å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer.
De skal også verne om eiendommen, anlegg og fellesarealer, og sørge for at et enhetlig preg bevares.
Alle bør vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.
Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre.
Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.
Alle seksjonseiere er pliktige til å følge ordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. De skal også gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av leiligheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere eller beboere.
Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00.
Virksomhet som medfører støy, for eksempel bruk av drill og banking, er bare tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 på hverdager, samt mellom kl. 10.00 og 17.00 på lørdager. Søndager er dette ikke tillatt.
Ved større private arrangementer bør naboene varsles i god tid.
Beboerne skal sørge for at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Det er ikke tillatt med røyking innendørs i sameiets fellesarealer.
Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker eller andre private gjenstander skal ikke stå i oppganger, korridorer eller andre fellesarealer.
Vær forsiktig ved bæring av møbler osv. ut og inn av leiligheten i forbindelse med flytting.
Seksjonseier står ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Alle beboere oppfordres til å ta vare på fellesarealene og bidra til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pen.

§ 4. Orden ved inngangspartiet

Alle postkasser skal ha et standard postskilt fra f.eks. posten.no.
Sameier er pliktig til å oppgi navnet til den som bor i leiligheten til styret, slik at bl.a. navn kan legges inn i callingsystemet.

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



§ 5. Vasking av terrasse/balkong
For å unngå eventuelle skader må alle sameiere påse at vann ikke renner ned til balkongene/fellesarealene under ved vask av balkong/terrasse.
For at sameiet skal fremstå pent utad, anmoder styret de som har balkonger jevnlig å vaske glasset i balkongrekkverkene, minimum to ganger pr. år.

§ 6. Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommen inkludert fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.
Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir skal legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.
Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke settes igjen avfall på fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

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

§ 8. Fasadeendringer
Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flater mot fellesarealene, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut mot fellesarealene), rekkverk, osv kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.
Oppsetting av parabol eller andre fast inventar tillates ikke.
For markiser, utvendige solavskjerming og fastmonterte varmelamper må seksjonseiere følge retningslinjer utarbeidet av styret.
Videre krever styret godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet
Hver enkelt seksjonseier er pliktig til å sørge for at det er minst ett brannslukningsapparat i de(n) seksjonen(e) han eller hun eier.

§ 10. Bruk av grill

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020

Boligsameiet
Hans Nordahls gate 22-24



Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig. Ved grilling må det tas hensyn til naboene.

§ 11. Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, sandkasser eller blomsterbed.

§ 12. Bruk av utendørs parkeringsplass og sykkelparkering
Parkering av motorvogn/motorsykkel skal gjøres innenfor oppmerket plass og i henhold til gjeldende regler. Seksjonseieren er ansvarlig for at leietagere/kunder/gjester parkerer i henhold til gjeldende regler.

§13. Brudd på ordensreglene
Eventuelle klager på naboer for brudd på ordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Vedkommende er kanskje ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Det er seksjonseier som til enhver tid står ansvarlig for at beboerne følger ordensreglene. Eventuelle kostnader ved overskridelse sendes i form av faktura direkte til seksjonseier.
Gjentatte og/eller grove overtredelser av ordensreglene kan gi grunn til tvangssalg.

§ 14. Endring av husordensreglene
Ordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmene.

Vedtatt på styremøtet 11.03.2020

Oslo

S-4360

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Grefsen stasjonsby. Gnr. 76 bnr. 274,278, 285 og del av bnr. 13, 104, 217 og 230. Gnr. 79 bnr. 29, 77, 96, 112 og del av bnr. 4 og 102.

Vedtaksdato: 02.04.2008
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200306055
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200306055

Dokumentet består av 7 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GREFSEN STASJONSBY GNR. 76 OG BNR. 13,104 (DEL), 217, 230, 231 (DEL), 274, 276, 286, GNR. 79 OG BNR. 4, 5 (DEL), 29, 77, 96, 102 (DEL)

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket kart nr. OP1-T 200306055-2 datert 01.06.2004, revidert 02.09.2005, 16.02.2006 og 17.12.2007.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- byggeområde: - bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål (barnehage) (felt A2)
  - bolig, forretning, bevertning (felt A1, felt A3 - A7)
  - offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage) (felt C)
- område regulert i to plan:
  1. byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur) (på lokk) (felt B)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under lokk)
- område regulert i to plan:
  1. offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
  2. offentlig trafikkområde: sporvei/jernbane (under bro)
- offentlig trafikkområde: jernbane, sporvei, gang- og sykkelvei, gang- og sykkelvei under terreng
- spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)
- fellesområde: felles avkjørsel (Fa1, Fa2, Fa3), annet fellesareal (fortau), lek og opphold (F1), felles grøntareal med turvei (Fg1), felles avkjørsel (Fa3) under felles grøntareal (Fg1)
- område regulert i tidsrekkefølge:
  1. byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
  2. fellesområde: annet fellesareal (ballplass)

§ 3. Plankrav
For felt B skal bebyggelsesplan foreligge før ramme-/deletillatelse kan gis.

§ 4. Utomhusplan
4.1 Utomhusplan
Sammen med søknad for rammetillatelse skal det innsendes detaljert utenomhusplan for den ubebygde del av det aktuelle byggefeltet, samt tilhørende fellesområde i målestokk 1 : 500. Planen skal vise atkomst, parkering, sammenhengende turvei gjennom fellesområde Fg1, sammenhengende interne gangveier nord/syd gjennom felt A1 - A7, gangvei øst/vest på felt A1, arealer for lek/opphold, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, eventuell oppstilling for søppelkasser, beplantning, terrengbehandling, gjerder/murer, støyskjerming og fordrøyningsanlegg evt. med vannbasseng. Planen skal vise prinsipputforming for støyskjerming. Materialer og utførelse skal være robuste. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med rammetillatelsen. Uteoppholdsarealene skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før det gis midlertidig brukstillatelse.

4.2 Prinsipplan for håndtering av overvann, vegetasjon og fordrøyning
Prinsipplan for vegetasjon, plassering av trær og håndtering av overvann (fordrøyning) med uttalelse fra Vann- og avløpsetaten skal være godkjent før rammetillatelse gis.

4.3 Krav til uteoppholdsareal i feltene
For hver boligenhet skal det settes av uteoppholdsareal etter følgende normer:
- Minimum 30 % av boligenhetens bruksareal BRA.
- Minst 75 % av uteoppholdsarealet skal være på terreng.

§ 5. Byggeområde: bolig, forretning, bevertning (felt A1, A3 - A7) / Byggeområde: bolig, forretning, bevertning, allmennyttig formål barnehage (felt A2)
5.1 Tillatt bruksareal
Bruksareal eller parkeringsareal under terreng skal ikke regnes med i BRA.
Felt A1: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 4 400 m² hvorav 230 m² er forbeholdt balkonger og 50 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A2: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 17 000 m² hvorav 800 m²
er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A3: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 905 m² hvorav 615 m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.

Felt A4: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 13 000 m², hvorav 590 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A5: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 530 m², hvorav 540 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A6: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 11 320 m², hvorav 530m² er forbeholdt balkonger og 90m² er forbeholdt parkering på terreng.
Felt A7: Bruksareal skal ikke overstige BRA = 12 160 m² hvorav 570 m² er forbeholdt balkonger og 90 m² er forbeholdt parkering på terreng.

5.2 Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrenser, gesimshøyder og etasjer som vist på kartet.

5.3 Parkering
Parkering og sykkelparkering skal etableres etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune. I tillegg skal det tilrettelegges inntil 45 parkeringsplasser for gnr. 76 bnr. 182 (boligparkering for Storo garasjelag) og inntil 200 parkeringsplasser for gnr. 79 bnr. 77 (boligparkering for Aasen garasjelag). Parkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Gjeste- og handikapparkering kan tillates på bakkeplan.

5.4 Utforming
Bygningene i feltene skal gis høy arkitektonisk kvalitet, med variasjon i fasadeutforming, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser skal markeres arkitektonisk. Bygningene i feltene skal ha en felles arkitektonisk ramme for fasadeutforming, romhøyder, materialbruk og farger innenfor de regulerte byggevolumer og gesimshøyder. Ulike byggetrinn og utbyggingsfaser kan markeres arkitektonisk, dersom krav til felles arkitektoniske rammer er oppfylt. Heissjakter kan ligge inntil liv av yttervegg dersom de er del av det arkitektoniske formspråket. Ved tilbaketrukne etasjer kan heis- og trappetårn føres opp i liv med ytre hovedfasade.

5.5 Takoppbygg og terrasser
Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen. Det kan godkjennes takoppbygg som heishus, trapperom med høyde maksimum 2,4 meter over gesims. Teknisk anlegg kan stikke maksimum 1,2 meter over gesims. I forbindelse med takterrasser kan det godkjennes takoppbygg for opphold og lagring på inntil 10 % av takterrassens areal med maksimum høyde 2,4 meter over terrassetak. Rekkverk og konstruksjoner for støyskjerming skal utformes med hovedsakelig transparente materialer.

5.6 Krav til bebyggelsens dybde og balkonger
For lamellbygninger skal bygningskroppene ha en generell dybde (fra fasadeliv til fasadeliv) på maksimalt 13,6 meter. Lamellbygningene skal fremstå som arkitektoniske hovedelement med denne dybden, og da tillates underordnede fasadesprang, karnapper inntil 1,2 meter utenfor fasadeliv. Likeså tillates at balkonger kan krage inntil 2,1 meter ut fra fasadeliv og maksimum 1,0 meter utenfor byggegrense. Det tillates ikke karnapper på inntrukne etasjer. På punkthus og kortfasader på lamellbygninger kan fasadesprang og balkonger fravike disse begrensningene dersom avsatt areal BRA for balkonger innenfor feltet ikke overskrides. Utformingen skal arkitektonisk være i samsvar med lamellbebyggelsen for øvrig. På østfasadene mot Ring 3 tillates innglassede karnapper/balkonger utkraget inntil 2,2 meter utenfor byggegrense der ikke annet er angitt i det aktuelle feltet.

5.7 Utforming mot støy
Mot øst vil den enkelte fasaden inngå som del av en større byvegg med samme hovedgesims. Fasadeveggen kan varieres med karnapper, tilbaketrukne etasjer og utkragede elementer i fasaden. Støyskjermingstiltak skal fremstå som en integrert og berikende del av arkitekturen og som del av planløsningen i boligene. Støykravene må oppfylles uten å hindre etablering av store, åpne lysflater. For fasader som vender mot øst skal vindusarealet være minimum 20 % av totalt fasadeareal.

5.8 Leiligheter og leilighetsfordeling
For boligprosjektet skal det være maksimum 30 % leiligheter med 35 – 50 m^2 BRA, minimum 40 prosent leiligheter med 50 – 75 m^2 BRA og minimum 30 % leiligheter med over 75 m^2 BRA. Ingen leiligheter skal være ensidig nord- eller østvendt.

5.9 Lokalisering og størrelse på forretning og bevertning i felt A1 - A7
Tillatt bruksareal for forretning og bevertning skal ikke overstige BRA = 1 700 m². Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1.etasje i bygninger langs felles avkjørsel Fa2. Det tillates maksimum størrelse 250 m² på den enkelte enhet.

5.10 Lokalisering og størrelse på barnehage i felt A2.
Barnehage skal etableres med et bruksareal (BRA) tilsvarende krav til areal for en fire- avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal kunne benyttes av beboerne utenom barnehagens åpningstid.

§ 6. Område regulert i to plan:
1. Byggeområde: forretning, bevertning, kontor, allmennyttig formål (kultur).
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane
Maksimalt tillatt bruksareal er 12 000 m² BRA. Det tillates en forretningsandel på maksimum 2 500 m² BRA.

§ 7. Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage). Felt C.
Det tillates oppført barnehage med seks avdelinger. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og høyder som vist på plankartet.

§ 8. Område regulert i tidsrekkefølge:
1. Byggeområde: offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
2. Fellesområde: annet fellesareal (ballplass).
Område er regulert til barnehagebruk i barnehagens åpningstid. Område reguleres til fellesområde: annet fellesareal (ballplass) utenfor barnehagens åpningstid. Området er felles for boligene i felt A1 - A7 og barnehagen (gnr. 79, bnr. 96 og 177).

§ 9. Offentlig trafikkområde: jernbane
Støyskjerming
På området sør og nord for stasjonsbygningen på Grefsen stasjon kan det opparbeides støyskjerm, støyvoller eller lignende mot Ring 3. Støytiltaket underordnes stasjonsfunksjonene. Utforming og plassering skal skje i samarbeid med Jernbaneverket.

§ 10. Offentlig trafikkområde: sporvei.
Tilliggende bestemmelser for T-baneringen gjøres gjeldende.

§ 11. Område regulert i to plan:
1. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei (på bro)
2. Offentlig trafikkområde: sporvei, jernbane (under bro)

11.1 Utforming
Utforming av gangbro med tilhørende ramper til Storo T-banestasjon og til midtplattform på Grefsen stasjon, samt tilhørende tilknytninger til gang-/sykkelveisystemet og terreng, skal skje i samarbeid med Jernbaneverket og Oslo sporveier. Før det gis rammetillatelse skal det foreligge uttalelse fra Jernbaneverket og Oslo sporveier.

11.2 Forbindelse til perronger
Fra gangbroen skal det anlegges forbindelse til perrongen på Storo T-banestasjon. Fra gangbroen kan det anlegges forbindelse til midtplattform på Grefsen stasjon.

11.3 Tilkopling til gangvei ved Ring 3
Gangveien skal tilknyttes offentlig gang- og sykkelvei langs Ring 3 på østsiden av jernbaneområdet.

§ 12. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei
12.1 Gangvei med tilknytning til gangbro
Det skal anlegges offentlig gangvei og rampe langs vestsiden av felt B fra Grefsenveien / Storokrysset i nord til offentlig gangvei på bro over sporområdet fra øst til vest. Gangveien og rampen kan bygges uavhengig av bebyggelse på felt B.

§ 13. Offentlig trafikkområde: gang- og sykkelvei i undergang under terreng
13.1
Det kan anlegges undergang for gang- og sykkelvei fra Grefsen stasjon under T-bane og jernbane til felles

avkjørsel Fa2 innenfor felt anvist på plankartet. Undergangen skal videreføres til utgang ved fellesområde F1 og skal tilknyttes den offentlige gangveien fra fellesområde F1 ved barnehagen (felt C) til Borger Withs gate. Utforming skal skje i samarbeid mellom Jernbaneverket og AS Oslo Sporveier. Bredde i undergang må være minimum 5 meter.

13.2
I areal for gang- og sykkelvei mellom bevaringsområder for Grefsen stasjonsbygning og dreieskive, skal det innpasses rampe og trapp. Plassering og utforming tilpasses atkomst til plattform og sykkelparkering, og skal ivareta hensyn til bevaringsområdene.

§ 14. Spesialområde: bevaring (jernbane, bevertning)

14.1 Uttalelse fra Byantikvaren
Alle fasadeendringer og melde- og søknadspliktige tiltak skal forelegges Byantikvaren før det gis tillatelse til endringer eller før arbeid igangsettes.

14.2 Bevaringsverdig stasjonsbygning og dreieskive
Bygningen tillates ombygd og modernisert under forutsetning av at eksteriøret bevares med eksisterende uttrykk og materialbruk eller føres tilbake til dokumentert opprinnelig utseende.

14.3 Uteanlegg
Grøntanlegget sør for stasjonsbygningen skal bevares med eksisterende utseende, inklusive vegetasjon, trapper, benker og lignende elementer, eller føres tilbake til en dokumentert tidligere situasjon. Grøntanlegget nord for stasjonsbygningen ved dreieskiven skal så langt det er mulig bevares med eksisterende vegetasjon. Ny møblering, gangveier og lignende kan etableres så fremt det er godt tilpasset det historiske miljøet.

14.4 Jernbaneanlegg og sikkerhet
Ombygging eller endringer av plattformer, gangareal og andre deler av uteanlegget skal tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Plassering, form, materialbruk og utseende skal så langt det er mulig beholdes uendret eller tilbakeføres. Tiltak som er nødvendige ut fra gjeldende lover og forskrifter for å ivareta sikkerhet og drift av jernbaneanlegget tillates.

§ 15. Fellesområder

15.1 Fellesområde: lek og opphold (F1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7.

15.2 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa1)
Området skal være felles for feltene A1 og B.

15.3 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa2)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr.79 bnr. 102. Avkjøring til Hans Nielsen Hauges gate 50 må bare skje nord for bygget.

15.4 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.5 Fellesområde: felles avkjørsel (Fa3) under grøntareal (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A4 og eiendommen gnr. 79 bnr. 77.

15.6 Fellesområde: annet fellesareal (fortau)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 50, gnr. 79 bnr. 102.

15.7 Fellesområde: felles grøntareal med turvei (Fg1)
Området skal være felles for feltene A1 - A7 og skal opparbeides parkmessig med turvei.

§ 16. Støy og vibrasjoner

16.1 Utbygging og støy
Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 eller senere vedtatte forskrifter for utendørs støy skal tilfredsstilles. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved

søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før midlertidig brukstillatelse kan gis. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer.

16.2 Støyskjerming av uteareal er
Det skal etableres støyskjerming for uteoppholdsarealer der dette er nødvendig for å tilfredsstille krav til støynivå etter T-1442. Det skal i hovedsak benyttes transparente materialer. Tiltak mot støy skal inntas i utomhusplaner. Støytiltakene skal være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse.

16.3 Støyskjerming langs T-banen
Langs T-banen tillates det oppsatt støyskjerm. Støyskjerm skal i hovedsak lages av transparente materialer.

16.4 Støyskjerming langs Ring 3
Dersom beregninger tilsier støyskjerming i området mellom Gjøvikbanen og Ring 3, skal støyskjermingen være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

16.5 Vibrasjoner
Ved innsendelse av søknad om rammetillatelse skal det vedlegges målinger av vibrasjoner som skal danne grunnlag for vurdering av behov for eventuelle tiltak.

16.6 Refleksjonsstøy
Dersom det kan påvises at tiltaket medfører reflektert støy som øker støybelastningen for boligene på østsiden av Ring 3 med mer enn 1dB, skal det gjennomføres støyreduserende tiltak før endelig brukstillatelse gis.

§ 17. Universell utforming
Universell utforming skal legges til grunn for alle tiltak og tilhørende uteareal.

§ 18. Rekkefølgebestemmelser
18.1 Offentlige gang- og sykkelveier på terreng og gangbro i nord
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.

18.2 Barnehage med ballplass (felt C) og barnehage (felt A2)
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 400 boligenheter, skal barnehagen på felt A2 være ferdigstilt. Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 600 boligenheter, skal barnehage med ballplass (felt C) være ferdigstilt.

18.3 Sikkerhetskrav til utforming av lokk på felt B.
Før det gis rammetillatelse for bebyggelse på felt B, skal det være dokumentert at bygging og vedlikehold av tiltaket kan gjennomføres uten behov for strømavbrudd/trafikkstans på jernbanen, og at alle krav til sikkerhet for jernbanen og brukerne av tiltaket er ivaretatt.

Nødvendig sikkerhetsanalyser med videre som dokumenterer dette fremlegges for Jernbaneverket og Oslo Sporveier AS for kontroll og godkjenning.

18.4 Parkeringsnorm og gangforbindelser til kollektivknutepunkt
Minimumsnormen for felt A1, A2, A3 og A4 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gang- og sykkelvei på bro ved Felt B, lokk foreligger.

18.5 Parkeringsnorm og undergang mot Grefsen stasjon
Minimumsverdier for felt A1 - A7 kan reduseres med 10 % når rammesøknad for gangveien i undergang foreligger.

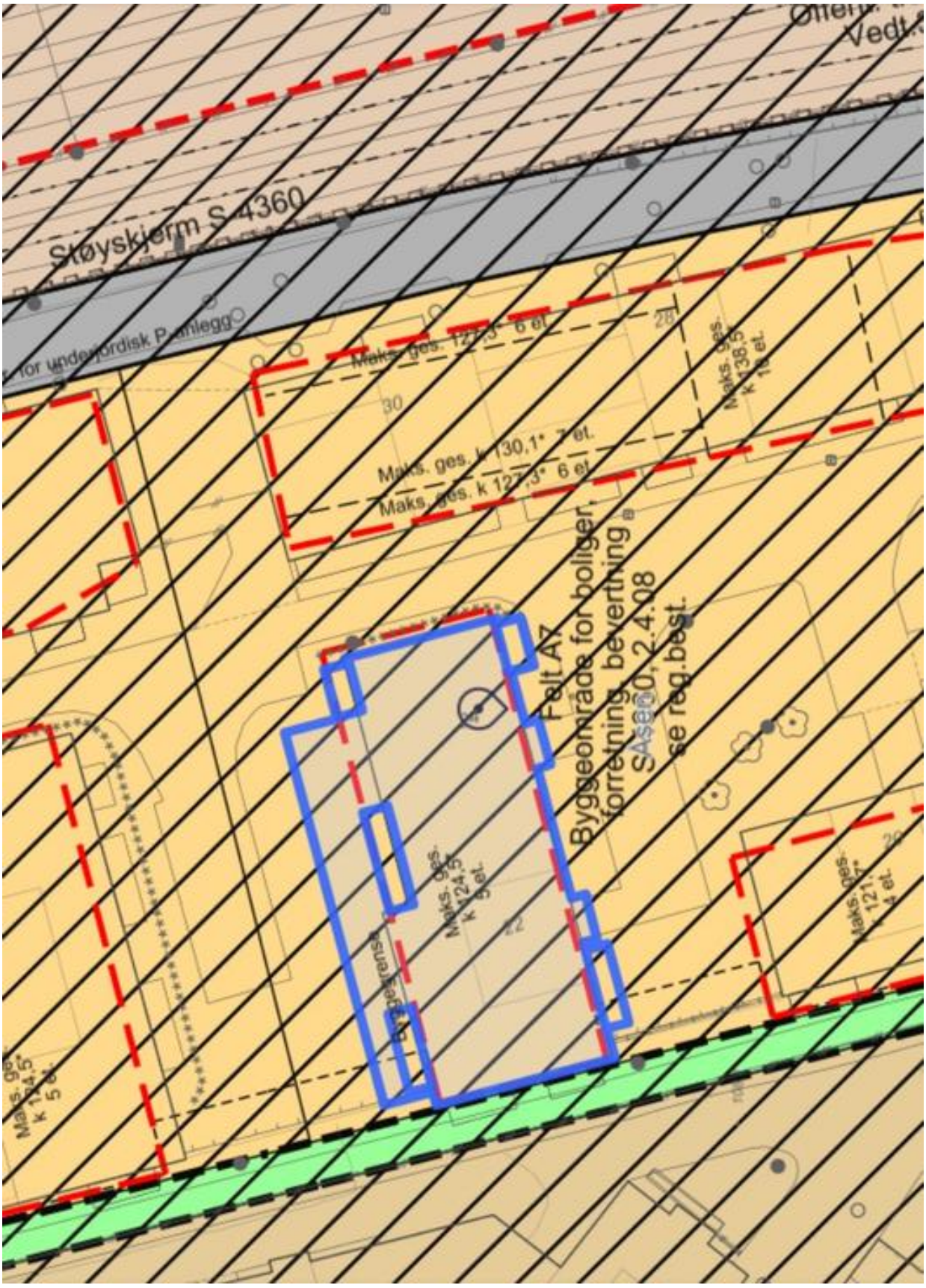
18.6
Før det gis midlertidig brukstillatelse til mer enn 220 boliger, skal gangforbindelse over felt A1 som vist på utomhusplanen være etablert.

18.7
Før det gis midlertidig brukstillatelse for det enkelte felt skal turvei innenfor tilliggende fellesområde: felles

grøntareal med turvei (Fg1) være opparbeidet.

18.8 Felles avkjørsel Fa2
Før det gis rammetillatelse for feltene A5, A6 og A7 skal ny reguleringsplan for veitilknytningen til Hans Nielsen Hauges gate være vedtatt. Denne skal omhandle trafikkløsninger for områdene på begge sider av Hans Nielsen Hauges gate, inkludert nedre del av felles avkjørsel Fa2. Inntil Fa2 er opparbeidet i henhold til slik ny reguleringsplan, tillates ikke feltene A1 - A4 utkjøring mot Hans Nielsen Hauges gate. Før endelig opparbeidelse av Fa2 tillates den eksisterende atkomsten fra Hans Nielsen Hauges gate (til 79/4 og 79/112) bare brukt som adkomst til Hans Nielsen Hauges gate 50 (eiendom 79/112), og til nødkjøring og anleggstrafikk for feltene A1-A7.

Felles avkjørsel Fa2 tillates ikke opparbeidet langs feltene A5, A6 eller A7 eller benyttet til kjøring ut/inn i Hans Nielsen Hauges gate før følgende vilkår fastsatt av Samferdselsetaten er oppfylt:
1. Tidligere utkjørselsport på østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsen Hauges gate 50 må stenges for kjøretøy og varelevering.
2. Det skal anlegges fortau langs østsiden av eksisterende bygning i Hans Nielsens Hauges gate 50.
3. Siktlinjer fra utkjøringspunkt 7 meter inn i Fa2 fra Hans Nielsen Hauges gate skal ha fri sikt i sikttrekant på 7 meter x 50 meter mot begge kjøreretninger i Hans Nielsen Hauges gate, og stigningsforhold for Fa2 skal være maksimalt 2,5 % de første 10 meter og deretter maksimalt 8,5 % de neste 12 meter.


Støyskjerm S 4360
for underjordisk P-anlegg
Maks. ges. k 130,1° 7 et.
Maks. ges. k 127,3° 6 et.
Felt A7
Byggeområde for boliger,
forretning, bevertning
SAS 20, 2.4.08
se reg.best.
Maks. ges.
k 124,5°
5 et.
Maks. ges.
k 124,5°
5 et.
Maks. ges.
k 121,7°
4 et.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 07.12.2022
	201705937 - 90 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Marie Meulman	

Adresse:	HANS NORDAHLS GATE 18 - 30	Eiendom:	79/131/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Søker:	JM NORGE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Hans Nordahls gate 18 - 30

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse for hus 23, 24, 25 og parkeringskjeller i to etasjer – Grefsen stasjon felt A7 som vi mottok 04.11.2022.

Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven § 21-10 tredje ledd. Det gjenstår mindre vesentlige arbeider. Plan- og bygningsetaten gir brukstillatelse som beskrevet nedenfor.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for parkeringskjeller P8 U2 til hus 23 og hus 24.

Gjenstående arbeider

Ansvarlig søker har oppgitt følgende arbeider som gjenstår frem mot ferdigattest:

- *Rekkefølgekrav 18.1 om etablering av gangbro i nord.*

Det er sendt inn bekreftelse på at sikkerhetsnivået er ivaretatt. Tiltaket skal ferdigstilles innen 30.12.2023.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

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:

- sluttrapport med avfallsplan for bygg- og anleggsavfallet og kvitteringer fra avfallsmottaker

- Bekreftelse fra Bymiljøetaten på at veianlegget er opparbeidet i tråd med godkjent prosjektering, jf. rekkefølgekravet i planen mhp. gangbro i nord og gangforbindelse over A1, § 18.1 og 18.6
  - Gangbro i nord, rekkefølgekrav 18.1, som er en forutsetning for brukstillatelse er ikke bygget. Tiltaket er også en forutstning for reduksjon for parkeringsdekning i rekkefølgekrav 18.5. Dette kravet settes nå til ferdigattest.

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=201705937

Ferdigstillelse

Dersom de ansvarlige foretakene ikke har utført de gjenstående arbeidene, og dere ikke har søkt 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.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

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.

Vennlig hilsen

Marie Meulman - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
GREFSEN UTVIKLING AS, Postboks 453, 1327 LYSAKER

E-16



PLAN 5

B	Utvidet teknisk rom, utvidet takterrasse	26.03.20	SG	JG
A	Fjernet vinda	07.01.20	SG	JG
Rev	Rettelse	Dato	Sign	Kontr

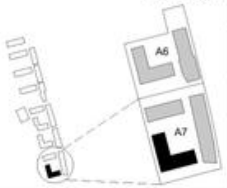
BANE NOR Eiendom

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20, 0352 Oslo
tlf: 22 96 02 00 e-post: 4b@4b.no

Grefsen Stasjon BT9 Hus 25

Plan 5

LOKALISERINGSFIGUR



DATO	MÅLESTOKK	TEGN	KONTR
07.04.2017	1:200	SMM / KKB / AHD / SG	JG

TEGNINGSTATUS	FAG	SAK NR.	TEGNINGSNUMMER	REVISJON
RAMMESØKNAD	ARK	-	A_20_25.5_Ra	B

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602602484
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

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

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
980374505	BANE NOR EIENDOM AS		Postboks 9026 Grønland, 0133 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	143

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	143	0	1	77 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	2	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	3	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	4	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	5	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	6	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Ja
0301	79	143	0	7	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	8	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	9	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	10	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	11	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	12	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	13	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	14	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	15	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	16	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	17	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	18	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	19	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1305353 Tinglyst: 04.11.2019
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI
29.10.19

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1305353/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:26

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/1305353/200
Attesteringstidspunkt 2026-01-16 14:26

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	143	0	20	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	21	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	22	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	23	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	24	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	25	87 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	26	99 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	27	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	28	49 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	29	62 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	143	0	30	50 / 1958	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069548

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Rambøll Norge AS v/Jørgen Stenseng		jorgen.stenseng@ramboll.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Postboks 427 Skøyen	0213	OSLO	938 71 461

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	143	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
980374505	Bane Nor Eiendom AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	77	BG	13	B	87	B	25	B	87	B	37				49			
2	B	99	BG	14	B	99	B	26	B	99	B	38				50			
3	B	49	BG	15	B	49	B	27	B	49	B	39				51			
4	B	49	BG	16	B	49	B	28	B	49	B	40				52			
5	B	50	BG	17	B	62	B	29	B	62	B	41				53			
6	B	50	BG	18	B	50	B	30	B	50	B	42				54			
7	B	87	B	19	B	87	B	31				43				55			
8	B	99	B	20	B	99	B	32				44				56			
9	B	49	B	21	B	49	B	33				45				57			
10	B	49	B	22	B	49	B	34				46				58			
11	B	62	B	23	B	62	B	35				47				59			
12	B	50	B	24	B	50	B	36				48				60			
Sum tellere:		1958				Nevner =		1958											

Sted og dato: 20/6-19

Innsenderens underskrift

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **1** av **4**

16.9.18
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

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

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **2** av **4**

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst uradighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo, 5/6-2019		PETTER EIKEN for BANE NOR Eiendom AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		BaneNOR Eiendom AS Org.nr. 980 374 505
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	79	143	

Dato	Underskrift	Stempel
17.9.19		Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
20/6-19	

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side **3** av **4**

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

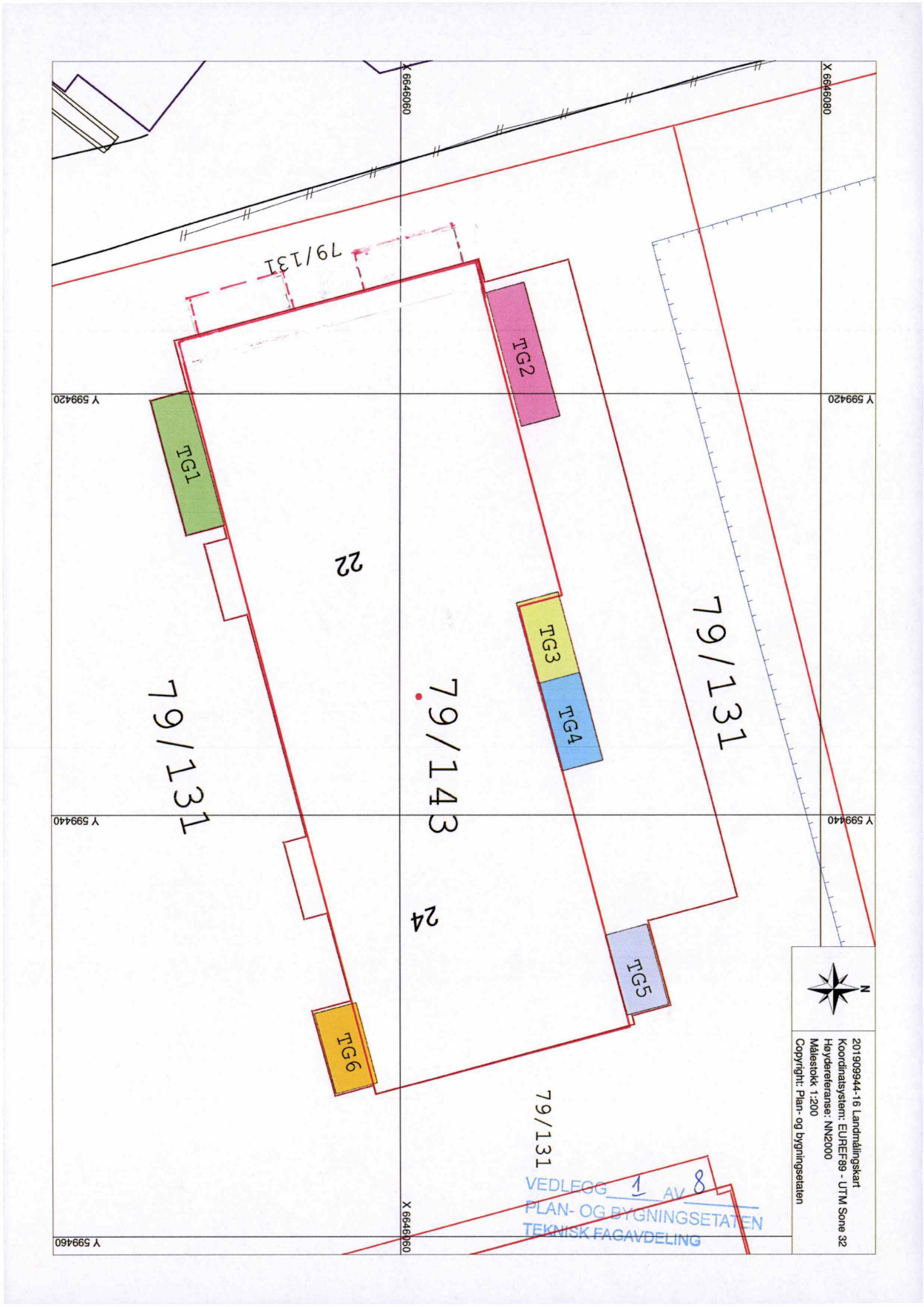
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

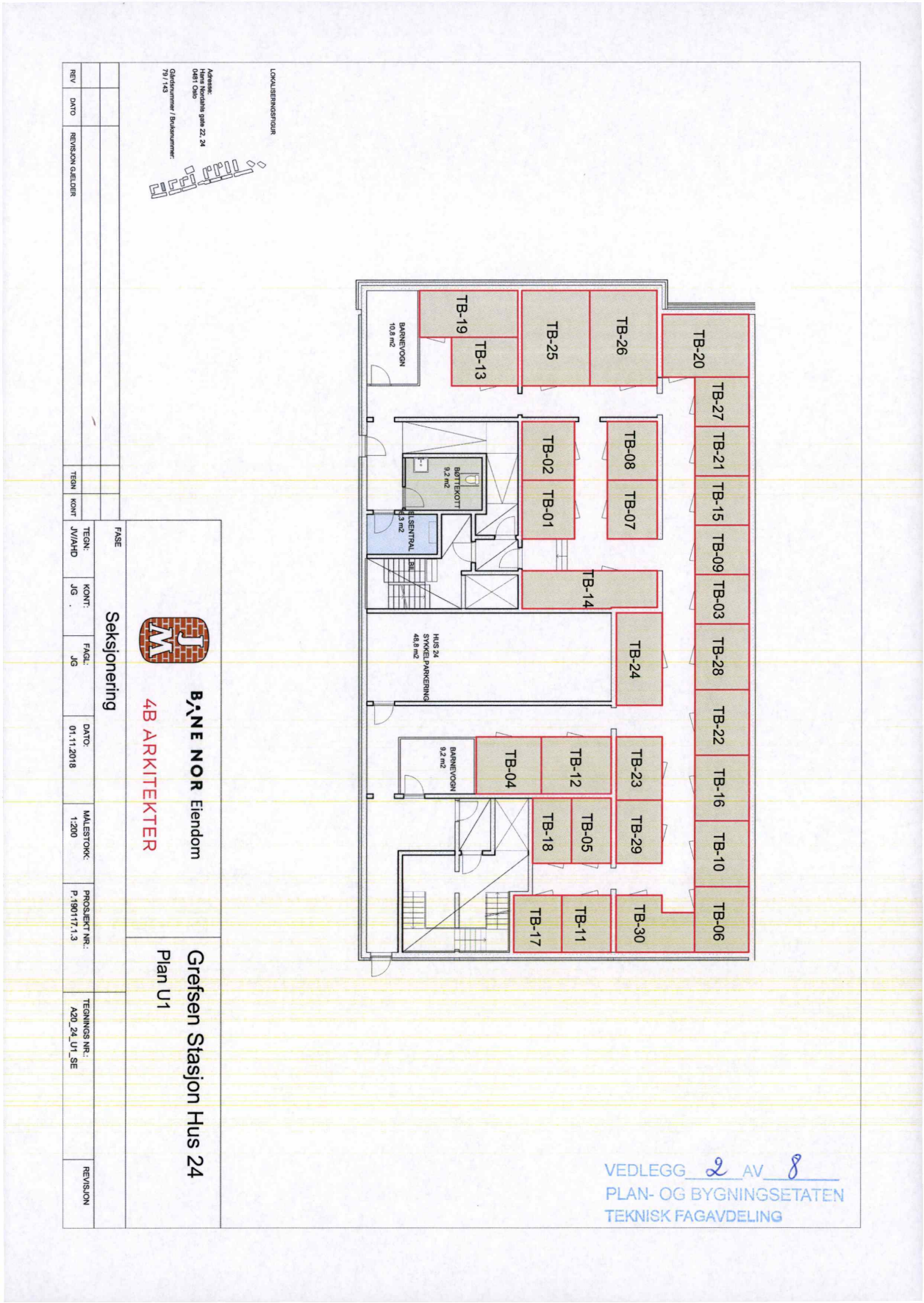
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

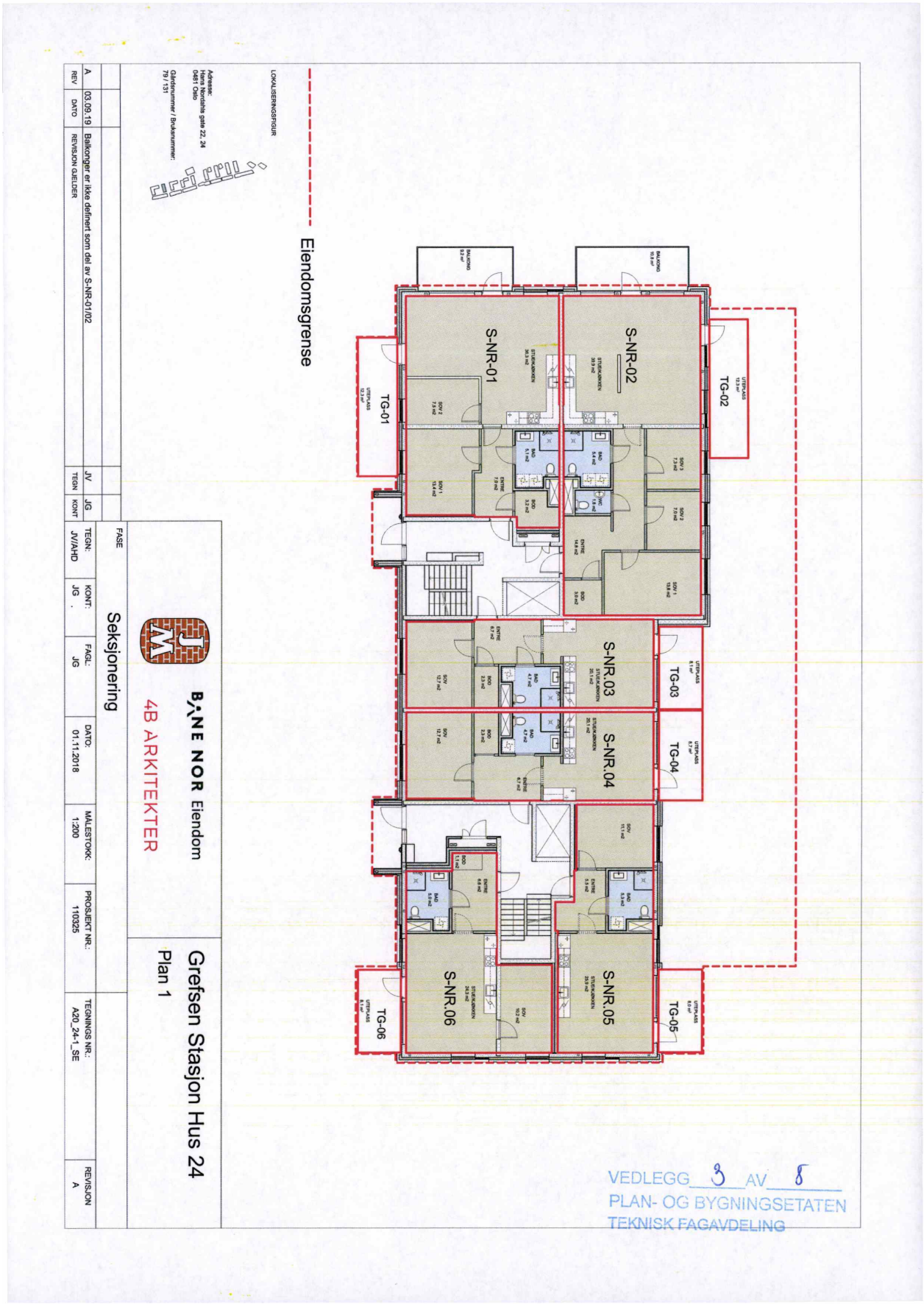
Dato	Innsenderens underskrift

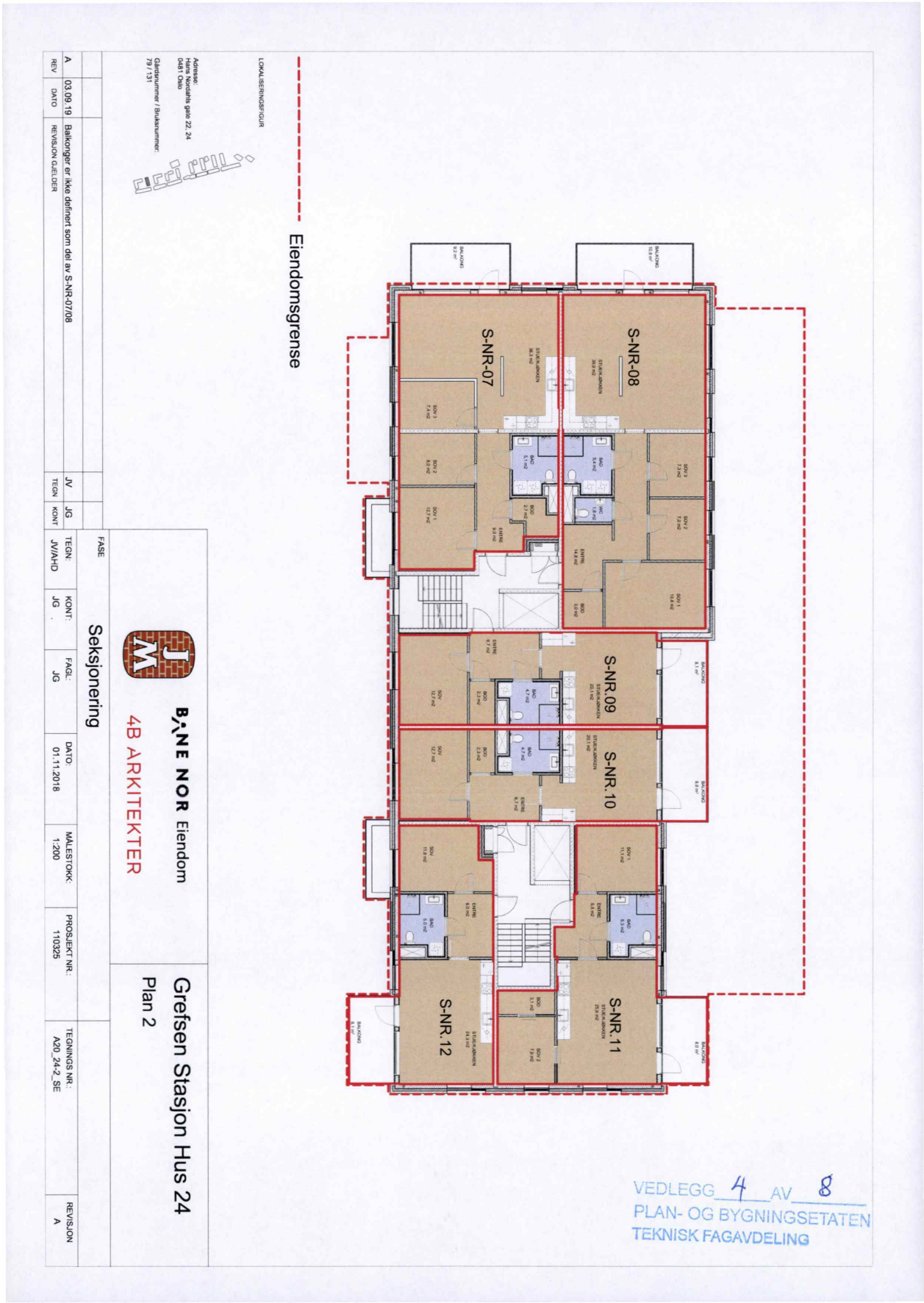
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

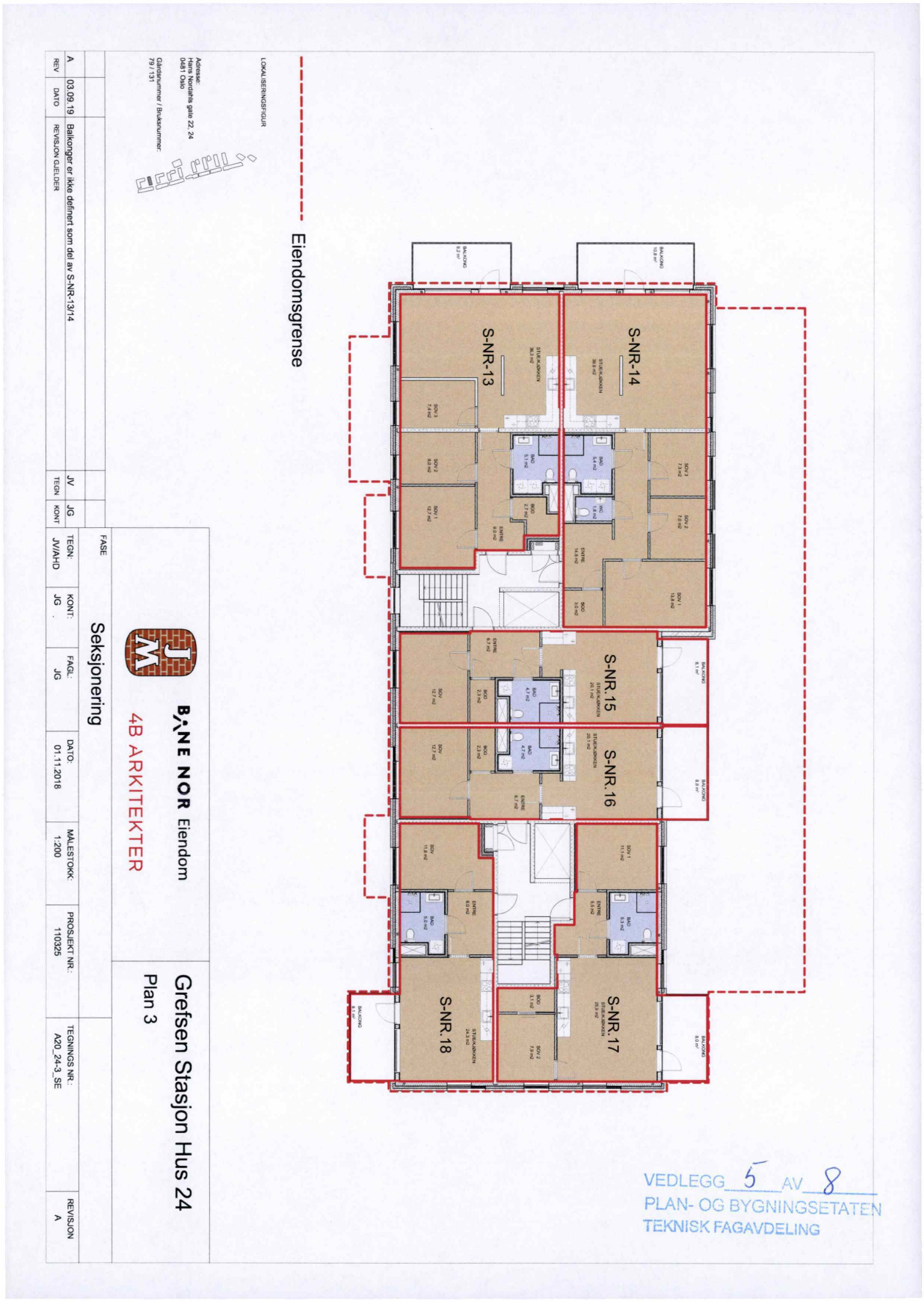
Side **4** av **4**

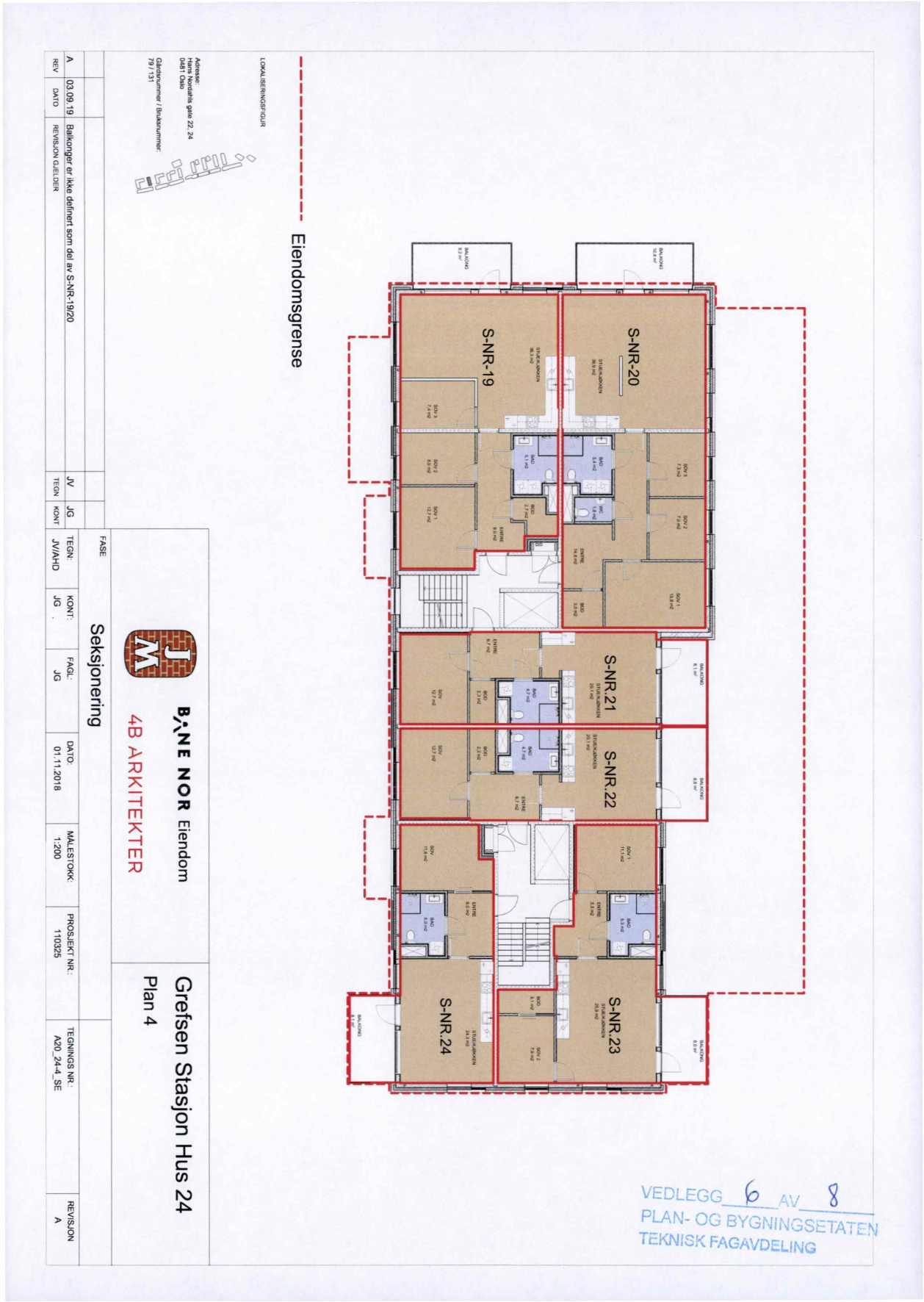

X 6646060
X 6646080
Y 599420
Y 599440
Y 599460
79/131
TG1
TG2
TG3
TG4
TG5
TG6
22
24
79/143
79/131
79/131
79/131
N
20190944-16 Landmålingskart
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM Sone 32
Høydereferanse: NN2000
Målestokk 1:200
Copyright: Plan- og bygningsetaten
VEDLEGG 1 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

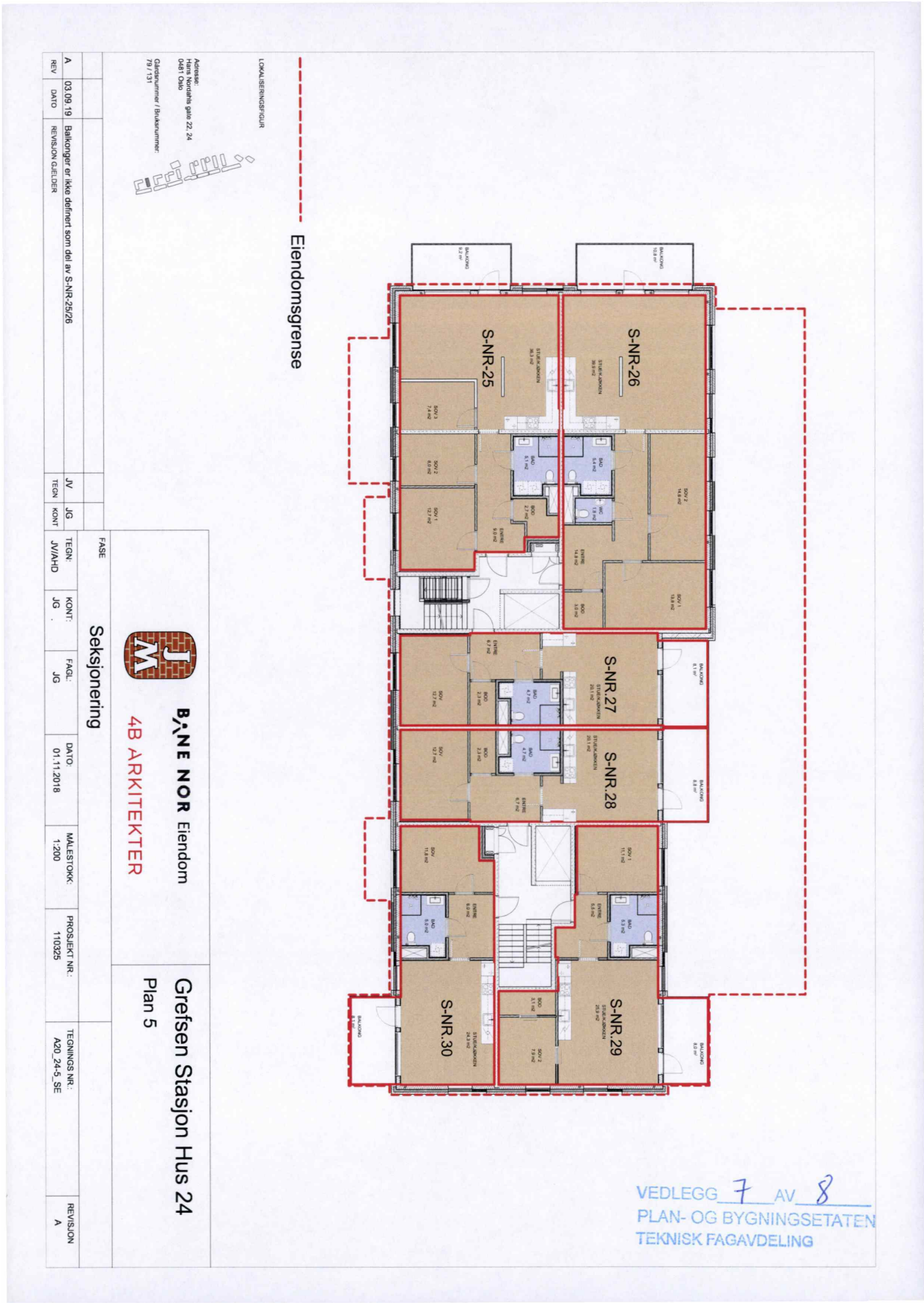

LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hans Nielsahls gate 22, 24
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 143
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
TEGN:
JV/AHD
KONT:
JG
FAGL:
JG
DATO:
01.11.2018
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR.:
P-190117.1.3
TEGNINGS NR.:
A20_24_U1_SE
REVISJON
FASE
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan U1
TB-20
TB-27
TB-21
TB-15
TB-09
TB-03
TB-28
TB-22
TB-16
TB-10
TB-06
TB-26
TB-25
TB-19
TB-13
BARNEVOGN
10,8 m2
TB-02
TB-01
TB-08
TB-07
BØTTEKOTT
9,2 m2
EL.SENTRAL
3,3 m2
BH
TB-14
HUS 24
SYKKELPARKERING
48,8 m2
TB-24
BARNEVOGN
9,2 m2
TB-04
TB-12
TB-23
TB-29
TB-18
TB-05
TB-17
TB-11
TB-30
VEDLEGG 2 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

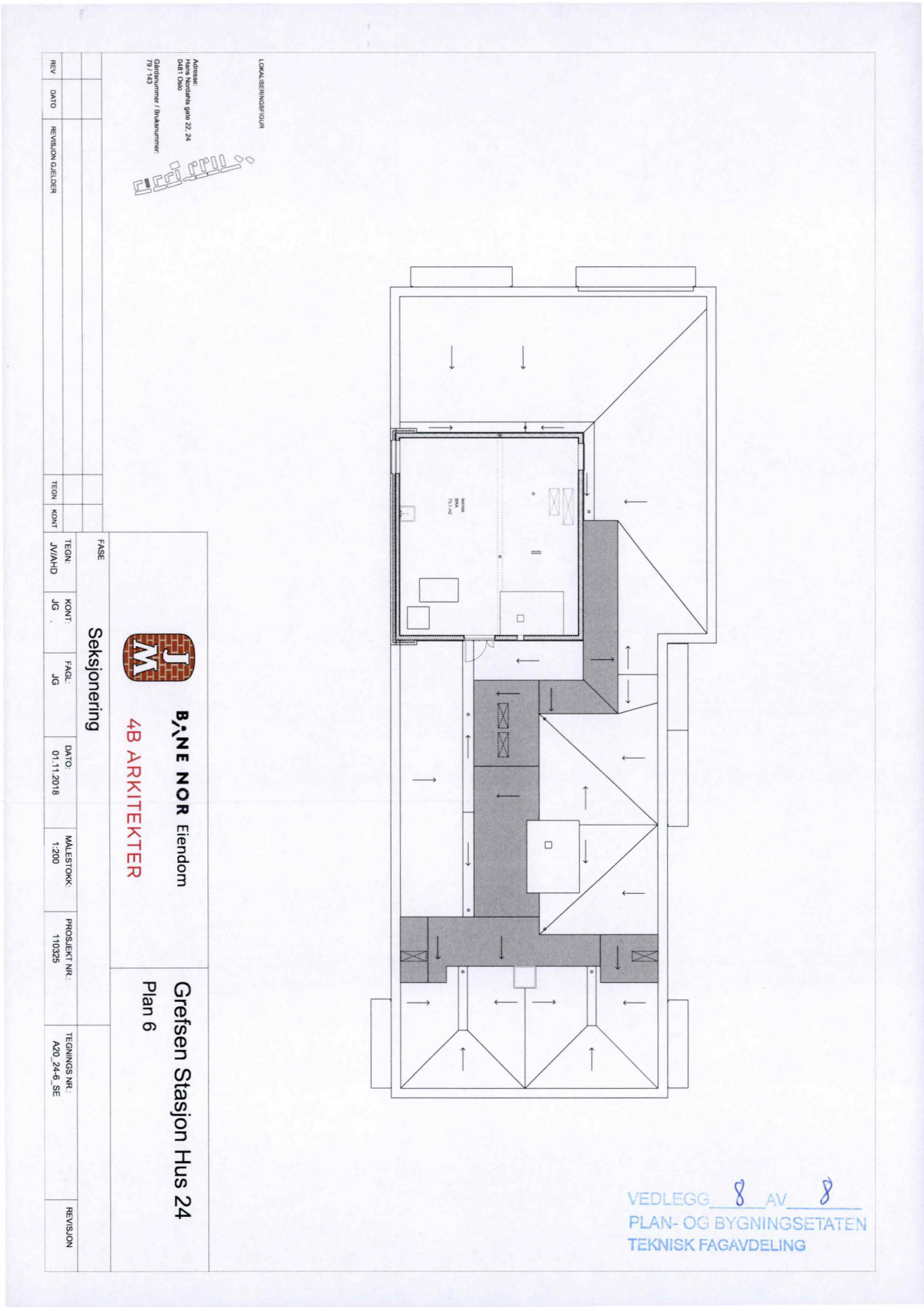

Eiendomsgrense
S-NR-01
S-NR-02
S-NR.03
S-NR.04
S-NR.05
S-NR.06
TG-01
TG-02
TG-03
TG-04
TG-05
TG-06
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 1
Seksjonering
VEDLEGG 3 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-07
S-NR-08
S-NR.09
S-NR.10
S-NR.11
S-NR.12
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 2
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Adresse: Hans Nordahls gate 22, 24 0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer: 79 / 131
LOKALISERINGSFIGUR
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-07/08
03.09.19
A
VEDLEGG 4 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-13
S-NR-14
S-NR.15
S-NR.16
S-NR.17
S-NR.18
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hans Nielsen Hauges gate 22, 24
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 131
A
03.09.19
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-13/14
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
JV
JG
TEGN:
JV/AHD
KONT:
JG
FAGL:
JG
DATO:
01.11.2018
MÅLESTOKK:
1:200
PROSJEKT NR:
110325
TEGNINGS NR:
A20_24-3_SE
REVISJON
A
FASE
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 3
VEDLEGG 5 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
S-NR-19
S-NR-20
S-NR.21
S-NR.22
S-NR.23
S-NR.24
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 4
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Balkonger er ikke definert som del av S-NR-19/20
03.09.19
VEDLEGG 6 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Eiendomsgrense
LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Hasleveien 22, 24
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
73 / 131
S-NR.25
S-NR.26
S-NR.27
S-NR.28
S-NR.29
S-NR.30
A 03.09.19 Balkonger er ikke definert som del av S-NR.25/26
REV DATO REVISJON GJELDER
TEGN JV
KONT JG
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2018
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_24-5_SE
REVISJON A
FASE
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 5
VEDLEGG 7 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

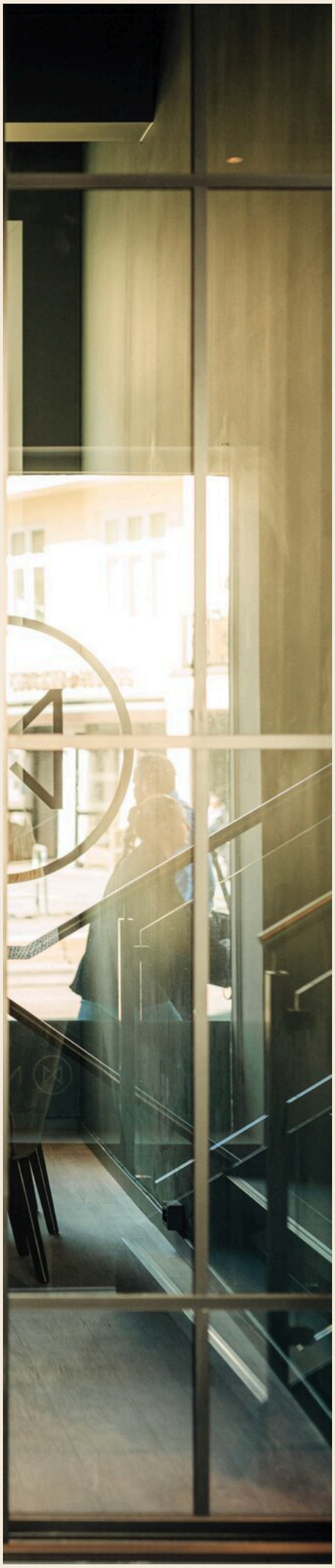

LOKALISERINGSFIGUR
Adresse:
Trelastgata 1
0481 Oslo
Gårdsnummer / Bruksnummer:
79 / 143
REV
DATO
REVISJON GJELDER
TEGN
KONT
TEGN: JV/AHD
KONT: JG
FAGL: JG
DATO: 01.11.2016
MÅLESTOKK: 1:200
PROSJEKT NR.: 110325
TEGNINGS NR.: A20_24-6_SE
REVISJON
FASE
Seksjonering
BANE NOR Eiendom
4B ARKITEKTER
Grefsen Stasjon Hus 24
Plan 6
VEDLEGG 8 AV 8
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Velkommen til

Nordvik Frogner

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0032/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 24 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 143, snr 30 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Møller-Olsen

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
morten.moller-olsen@nordvikbolig.no
976 23 762