NORDVIK

Hallings gate 4B

3 soverom | 133 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hallings gate 4B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
17	Om boligen
28	Nabolagsprofil
29	Tilstandsrapport
49	Vedlegg
56	Andre vedlegg
107	Kontaktinfo
110	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
113	Forbrukerinformasjon om budgivning
114	Budskjema

Salgsoppgave produsert 01.08.2026

Nøkkelinformasjon



Klassisk og sjarmerende 5R hjørneleilighet med balkong -
Nydelig rosett, stukkatur og to ildsteder - Moderniseringsbehov

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**288 590,-**
Totalpris	**11 788 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 656,-**
BRA-i	**133 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1896**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Klassisk, sjarmerende og stor hjørneleilighet med attraktiv beliggenhet. Hallings gate ligger skjermet og tilbaketrukket i et rolig område, omkranset av velholdte bygårder fra århundreskiftet. Her bor du sentralt på St. Hanshaugen med kort vei til alt av byens fasiliteter, sjarmerende nisjebutikker, hyggelige spisesteder og byens fineste park.

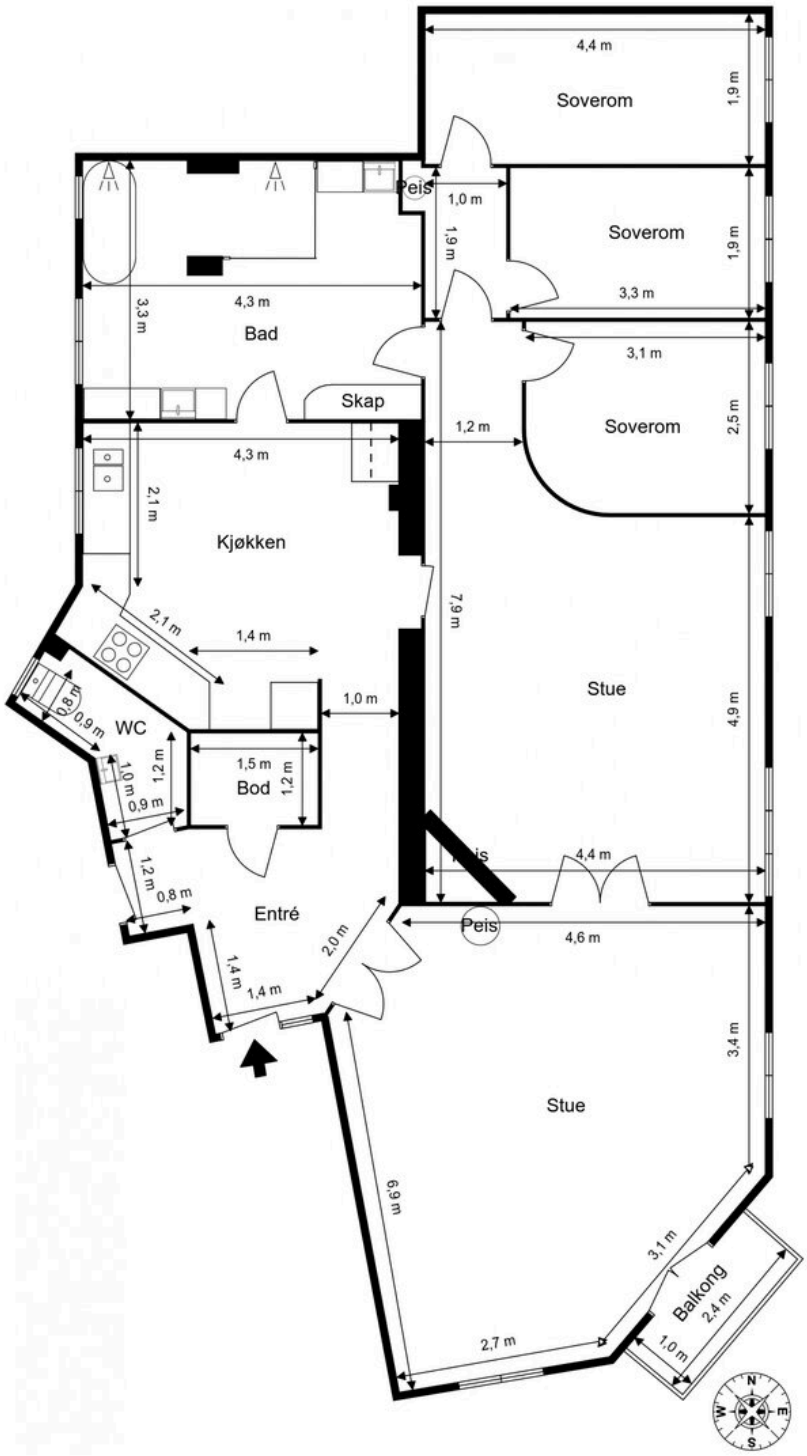
- Sydøstvendt balkong med utsyn mot hyggelig gatetun
- Unik, heldekkende rosett laget av forrige eier (gipsmaker)
- Nydelig stukkatur
- Generøs takhøyde på 3m og store vindusflater
- Svært god planløsning med store rom og naturlig arealfordeling
- Prinsesseovn og hjørnekamin
- Doble fløydører
- Moderniseringsbehov
- Innvendig bod samt lofts- og kjellerbod
- Tak- og fasaderehabilitering (2011)
- Lave felleskostnader

Velkommen!

Planløsning

Hallings gate 4B

3. Etasje



FIDENS

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


















STREK
ERAGON











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
5-0359/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hallings gate 4B, 0170 OSLO
Gnr 217, bnr 183, snr 10 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Sunniva Gylver

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
287 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
288 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
301 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 788 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 801 590,- (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
1896

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 133 kvm
BRA-e: 24 kvm
Totalt BRA: 157 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 133 kvm.
Total BRA: 133 kvm.
TBA: 3 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 8 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 16 kvm. To loftsboder.
Total BRA: 16 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som disponeres av denne seksjonen ligger på sameiets fellesareal. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Som følge av dette er bodens areal ikke medregnet i seksjonens BRA-e og totalt BRA.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, innvendig bod, kjøkken, to stuer, tre soverom, bad og separat toalett. I tillegg disponerer leiligheten tre boder.

Loftsbod nr. 1 har et gulvareal på ca 9 m² og et måleverdig areal på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Loftsbod nr. 2 har et gulvareal på ca 7 m² og et måleverdig areal på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e). Kjellerbod på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Boddør er merket 23. Bod er utleid. Se punkt "diverse" for mer informasjon.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I entréen kan det enkelt innredes med både knagger, stumtjener og skohylle for oppbevaring av yttertøy. I tillegg er det direkte adkomst til innvendig bod som gir ekstra lagringsplass. Her har du en romslig og innholdsrik 5-roms leilighet med god arealfordeling og funksjonelle rom. Her får du en unik leilighet med sjel og

et svært godt utgangspunkt for å skape din egen drømmeleilighet.

Separat toalett:
Praktisk, separat toalett med adkomst fra gangen. Rommet har malt betonggulv, fliser, malte vegger og malt himling. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett og servantskap med hvit servant og blandebatteri fra Oras.

Kjøkken:
Separat kjøkken av god størrelse. Eldre innredning med trefronter, laminert benkeplate og stålplate på vegg over kjøkkenbenk. Innfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen samt frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Det er rikelig med skap- og benkeplass. På kjøkkenet er det plass til spisebord.

Stue og spisestue:
Romslig stue med fantastiske detaljer. I hjørnestuen er det god plass til stor sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement. Stuen har en velutformet planløsning som gjør innredningsjobben enkel. Rommet har en generøs takhøyde på nesten 3 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater som gir en luftig atmosfære. Hele leiligheten har et åpent og fint utsyn mot koselig gårdstun. De dype, tidstypiske vinduspostene er perfekte for planter og dekor. Leiligheten ligger i en ærverdig bygård fra slutten av 1800-tallet, med klassiske detaljer som nydelig rosett og flott stukkatur. Den originale prinsesseovnen gir varme, samtidig som den bidrar til hyggelig stemning på kalde høst- og vinterkvelder. Det er gjennomført innvendig renovering med stålpipe i regi av sameiet (2005). Boligen er i tillegg utstyrt med varmepumpe (defekt).

Fra hjørnestuen er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 3 kvm. Her er det plass til kafesett og beplantning. Fra balkongen er det hyggelig utsyn mot gatetun. Gatetunet har flere hyggelige vinbarer og restauranter som bidrar til et levende og sjarmerende nærmiljø. Selger opplyser at balkongen har sol fra formiddagen og frem til tidlig ettermiddag (om sommeren). Om kvelden er det skygge, noe som bidrar til at det er svalt i varme perioder.

Hyggelig, separat spisestue skilt fra stuen med dobbel fløydør. Her er det god plass til stort spisebord med tilhørende møblement - perfekt for sosiale sammenkomster med venner og familie. Spisestuen har en fantastisk rosett i himlingen. Denne særegne leiligheten har et tak i den ene stuen med en helt unik heldekkende rosett, designet og utført av forrige eier, som selv var gipsmaker og i sin tid etablerte verkstedet Gipsmakeriet. En flott hjørnekamin bidrar til både varme og stemning. Rommet har mange bruksområder, og innredes enkelt etter ønske og behov. Det er god tilknytning til kjøkkenet.

Tre soverom:
Leiligheten har tre gode soverom med en praktisk, samlet plassering i den ene delen. Hovedsoverommet er romslig, og har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 og 3 egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommene har plass til seng, skrivebord og garderobeskap. Alle soverommene vender mot rolig område.

Bad:
Stort bad fra 1997. Badet har overflater med flislagt gulv med gulvvarme, malt himling med downlights og vegger med en kombinasjon av fliser og malte overflater. Rommet er utstyrt med badekar med tappekran og dusjslange, samt separat dusjhjørne med innfelt blandebatteri. Baderomsmøbel med benkeplate i stein og nedfelt, rund servant i rustfritt stål. Det er opplegg for vaskemaskin. Badet har fått tilstandsgrad 3 i vedlagt tilstandsrapport. For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Overflater:
Gulv: Parkett og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte vegger og fliser på badet.
Himling: Malt himling. Rosett og stukkatur. Takhøyden er oppmålt til ca. 2,98 meter.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Jeg har selv svært lite informasjon om det meste her, da min avdøde mann som var håndverker holdt i alle slike ting. Alle svar må leses i lys av det, og så har jeg søkt å hente inn den informasjon jeg kunne. Jeg har ikke navn på firma, ei heller adekvat beskrivelse av arbeidet. Badet ble fullstendig pusset opp da vi flyttet inn i 1997. Veggen mellom pikeværelse og bad ble fjernet for å få et dobbelt

så stort bad, gulv og dusjvegg ble flislagt og det ble satt inn dusj og kranoppsett for dusj og badekar i italiensk design. Det ble også montert spesiallagete skap over og under vask og tilsvarende hyller og skittentøyskurv på den ene veggen. Etter det har det ikke vært gjort noen ting der, og det trengs full oppussing.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært omfattende vedlikehold/ reparasjon på tak og fasade, pipe og balkonger, og loftsbodene, pluss inngangsdør og bakdør til alle leilighetene, mellom 2011 og 2015, jfr ellers svar under 1 og 1.1.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Det er satt opp nytt brannvarslingsanlegg, men vet ikke om det er utført arbeid på det elektriske anlegget.

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
Eventuell kommentar: Et forbehold her: I selve leiligheten gjorde vi endringer i forbindelse med at vi flyttet inn: Det ble laget en "garderobeøy" i gangen, bad og pikeværelse ble slått sammen, vegg mellom bibliotek og stue ble fjernet, det store soverommet ble delt i to, og et tredje soverom ble laget gjennom å ta et hjørne av den ene stuen.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjort for en del år siden. Nestleder i styret, som utførte dette, har informert meg om at resultatet var tilfredsstillende, men at dette uansett ikke har betydning for en leilighet i tredje etasje.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Ja, det var visst dårlig trekk for tjue (?) år siden, og da ble det installert stålpiper i alle pipeløp.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Ja, det var omfattende råteskader i kjelleren for mange år siden, som førte til omfattende reparasjon og vedlikehold.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei
Eventuell kommentar: Det ble lagt nytt tak med nye takstein noen år etter at vi flyttet inn, nye vinduer omtrent da vi flytte inn, og omfattende fasadearbeider ca.2011. Jeg håper tilstandsrapport og eventuell info fra styret kan gi tilfredsstillende info om dette.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Varmepumpen er ikke veldig gammel, men den fungerer ikke. Ellers naturlig ventilasjon i gammel bygård.

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
Eventuell kommentar: Jeg har bodd her de siste 29 årene, og er svært fornøyd med nabolaget - flytter nå bare 200 meter til mindre leilighet. Vi har de siste årene fått flere restauranter / vinbarer på tunet vårt, som bare bidrar til hyggelig liv, ikke plagsom støy, og nattero i rimelig tid.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel v/FIDENS AS

Byggemåte
Bygget:
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset.
- Taket er et saltak og er tekket med takstein.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.

Leiligheten:
- Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Vindusglass er datert 1993 og 1997.
- Profilert ytterdør i malt overflate med glass. Brann- og lydklassifisering B-30 og B30S. Glass i pyrostopp 18 mm. Ytterdør og baktrappdør er skiftet i nyere tid. Årstall er ikke kjent.
- Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og B30S. Glass i pyrostopp 15 mm.
- Glassfelt i balkongdøren er datert 1997.
- Innvendige dører med profilert malt overflate.
- Sikringsskap er montert i entré.
- Varmtvannsbere er plassert i veggen i gangen

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting:
TG-2 er gitt grunnet rustdannelser på rekkverk og malingsavskalling på gulvet.

- Vinduer og dører:
TG-2 er gitt grunnet værslitte karmer og lister. Glippe mellom vannbrett og karm. Dør subber i terskel. Løs pakning rundt dør. Treghet ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

- Ildsted/Skorstein:
TG-2 er gitt grunnet sprekkdannelser i vegg og utettheter rundt røykrør i. stuen.

- Kjøkken:
Overflater og innredning :TG-2 er gitt grunnet alder på kjøkken, fuktsvelling og bruksmerker.
Trekk: TG-2 er gitt grunnet kjøkkenventilator med kullfilter.

- Toalettrom:
TG-2 er gitt grunnet fuktskader på innredning, naturlig ventilasjon, manglende tilluft og manglende synliggjøring av lekkasjevann.

- Avløpsrør:
TG-2 er gitt grunnet alder på avløpsrør.

- Varmtvannsbereder:
TG-2 er gitt grunnet manglende lekkasjesikring og alder på bereder.

- Ventilasjon:
TG-2 er gitt grunnet manglende spalte ved dør og enkelte spalter som er tettet.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vannledninger
TG-3 er gitt grunnet manglende stoppekran til toalett og kjøkken.
TG-2 settes med bakgrunn i alder på rørdeler, irring ved koblingspunkter, manglende tettemuffe på rør-i-rør og manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

- Varmesentral
TG-3 er gitt grunne varmepumpe ikke fungerer.
TG-2 settet grunnet alder på maskinen og manglende service.

- Våtrom: Bad.
TG-3 er gitt grunnet en totalvurdering av badets alder, tettesjikt, sluk, overflater og registrerte avvik.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger:
Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er registrert flere planendringer og bruksendringer i boligen. Det er utført bruksendring fra hoveddel, deler av kjøkken og entré, til tilleggsdel/bod. Tiltaket er søknadspliktig, og det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. Videre er entréen endret fra tidligere planløsning, hvor den var delt av med vegg. Kjøkkenveggen er flyttet inn mot entré. Vegg i stue 2 er fjernet, slik at rommet er omgjort til ett større rom. Tidligere spisestue er omgjort til to soverom og gang. Deler av badet var tidligere pikeværelse, og arealet eromgjort til et større bad. Det er benyttet tegninger datert 1938.

- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp:
Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger og lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

- Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift:
Det er felles røykvarslersystem i blokken.
Boligen mangler godkjent slokkeutstyr/brannslokningsapparat. Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader. Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det er registrert generelle slitasje- og bruksmerker på overflater, innredning og enkelte bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger for å oppnå normal standard.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Fastmontert varmepumpe og panelovner følger med,

men virker pr nå ikke og har ikke vært i bruk det siste året. Det samme gjelder det store kjøleskapet.
- Bildet av en kvinne, støpt i akrylkompositt og dekket med kaffebønner, er et fastmontert privat bilde som tas med videre - dette gjelder også annen kunst.
- Mikrobølgeovn.
- Kaffebildet
- Gul opp-nedvask
- Skoskap

Følgende medfølger:
- Relativt ny vaskemaskin og oppvaskmaskin. Et lite kjøleskap. En fryser med dør på toppen.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleie om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Flott peis i den ene stua, og rundovn i støpejern i den andre stuen.
- Panelovner.
- Varmepumpe (defekt).

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 636 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 656,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forretningsførerhonorar, abonnement brannalarm i fellesområdene, felles byggforsikring, strøm til fellesarealer, drift og vedlikehold.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

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

Eiendomsskatt
Kr 5 016,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 351 022,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 215 745,- 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.
Sameiet Hallings Gate 4, orgnr. 981124596

Om sameiet
Sameiet Hallings gate 4 består av 14 sameierseksjoner beliggende i Oslo.

Styret har videre besluttet å anskaffe ny brannsentral. Det er valgt et trådløst, EN 54-godkjent anlegg (Elotec Ajax) levert av Sikra Sikkerhet, med planlagt installasjon i august 2026.

I 2011 var det stor oppussing av fasade, inkludert alle ornamenter og balkonger (som også ble sikret). Taket ble skiftet, det samme ble dørene til alle leilighetene og brannalarmanlegget. Stålpiper i alle pipeløp i bygget kom i ca.2005, og oppgangen ble pusset opp i ca.2015.

I forbindelse med overgang til ny forretningsfører har vi benyttet oss av tilbud om gratis befaring av bygården i 2026. På denne ble det påpekt noen nødvendige utbedringer hovedsakelig knyttet til fasaden. Styret vil innhente prisanslag etter årsmøtet.

Anskaffelser og vedlikehold i 2026:
1) Anskaffelse av brannsentral
2) Fasade
· vedlikehold og maling rundt enkelte vinduer og dører
· lokale skader og sprekker i mur som bør utbedres før de utvikler seg videre
· vask av fasade og vinduer
3) Tiltak for bedre vannavledning rundt bygget
4) Oppfølging av kjeller for fukt, sopp og råte (befaring Mycoteam i 2027)
5) Maling av vinduer i kjøkkentrappen (dugnad)
6) Fjerne elektriske ledninger i kjøkkentrappen, 1 etasje (gjøres samtidig med skrifte
av brannsentral)
7) Sluk til vaskekjelleren

Vedlikeholdsplan over tid:
1) Utskifting av soilrør
2) Tiltak for hindre fuktgjennomtrening på hjørneverandaene (Epoksybelegg)
3) Rense takrenner (hvis vi har lift/ stillaser oppe)

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper. Styret og forretningsfører skal informeres om eierforhold.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 78 855,-. I inneværende år er det budsjettert med et underskudd på kroner 319 110,-.

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter er vedlagt. Sameiet har ikke husordensregler.
- Trappen i oppgangen (fire etasjer) vaskes av oss alle på skift, en gang i uka. Med åtte leiligheter i vår oppgang betyr det vask en gang hver annen måned. Vi bytter eventuelt uke internt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vanligvis arrangeres det en gang på høsten og en på våren.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79453945

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 628 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til

leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

Bolteløkka, Ila, St.Sunniva og Fagerborg barne-/ungdomsskoler er en kort gåtur unna, det samme gjelder videregående som Edvard Munch, Steinerskolen og Elvebakken. OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 10.02.1896. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er utført bruksendring fra hoveddel, deler av kjøkken og entré, til tilleggsdel/bod. Tiltaket er søknadspliktig, og det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes. Videre er entréen endret fra tidligere planløsning, hvor den var delt av med vegg. Kjøkkenveggen er flyttet inn mot entré. Vegg i stue 2 er fjernet, slik at rommet er omgjort til ett større rom. Tidligere spisestue er omgjort til to soverom og gang. Deler av badet var tidligere pikeværelse, og arealet er omgjort til et større bad. Det er tettet en dør fra soverom til gang.

Det er innlemmet et toalett i leiligheten. Av de originale tegningene kan det se ut til at dette var en del av fellesarealet i gangen. Det foreligger ingen dokumentasjon på når innlemmingen i skjedde. Det kan ikke kontrollere at omgjøringen er byggemeldt og godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

Pågående plansaker i området:
Stensberggata 11 - bruksendring av loft til selvstendig boenhet. Saksnummer 202607975
Stensberggata 11 - bruksendring av eksisterende garasjebygg til vinbar. Saksnummer 202517243
Stensberggata 17 B - ombygging. Saksnummer 202515469
Glückstads gate 1 - mulig ulovlig hyblifisering. Saksnummer 202506118
Dovregata 3 - påbygg og bruksendring av bakgårdsbygning til bolig. Saksnummer 202607463
Dovregata 3 A - etablering av takterrasse og utskifting av taktekking. Saksnummer 202507769

Glückstads gate 1 - oppføring av nybygg og renovering av eksisterende tomannsbolig. Saksnummer 202504028
Tiltaket består av:
- Oppføring av et nybygg på fem etasjer, med loft og kjeller, organisert som et infill-prosjekt.
- Næringsareal på gateplan og boligformål i øvrige etasjer.
- Underetasje med boder, tekniske rom og sykkelparkering.
- Riving av eksisterende garasje på tomten.
- Rehabilitering av eksisterende lav murgård med bevaringsverdi.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/217/183/10:
25.11.1985 - Dokumentnr: 73294 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR INNTIL: NOK 25,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

10.07.2026 - Dokumentnr: 791415 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

25.11.1985 - Dokumentnr: 73294 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/1000
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 14 SEKSJONER

04.10.2022 - Dokumentnr: 1113396 - Reseksjonering
Snr: 10
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 95/1000
Areal overført fra fellesareal til seksjon 2
Endring av formål for seksjon 2

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

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

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

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.

Den gule vasken skal fjernes, noe som kan medføre synlige merker på veggen.

Kjellerbod merket med nr 23 disponeres av denne seksjonen, men er p.t. utleid med styrets godkjennelse. Boden benyttes som snekkerverksted. Leieavtale mellom seksjon og leietaker foreligger. Leien er satt til kr. 1,- pr. mnd. og har 3 måneders gjensidig oppsigelsesfrist.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,85% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 97 750,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 189 775,- 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 2. august 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

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). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Hallings gate 4B

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

IIa skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	8 min 0.7 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	19 min 1.6 km
Oslo katedralskole 560 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	6 min 0.5 km

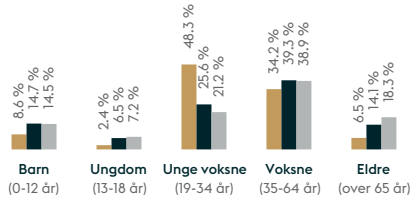
Offentlig transport

St. Hanshaugen Linje FB5A, FB5B, 21, 37	2 min 0.2 km
Holbergs plass Linje 17, 18, 19	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	13 min 1.1 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	13 min 1.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 2 km

Barnehager

Katta barnehage (0-5 år) 60 barn	3 min 0.2 km
Dr. Brandts barnehage (1-5 år) 63 barn	3 min 0.2 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Oslo katedralskole	4 min
Lille bislett	5 min
SATS Bislett	7 min
Fresh Fitness St. Hanshaugen	8 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Hallings gate 4B
0170 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1896
BRA:	157 m^2
BRA-i:	133 m^2
Rapportdato:	28.7.2026 (Gyldig til 28.7.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	1	9	3	0

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2025.

Bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav, men som er inkludert i denne rapporten, er vurdert etter NS 3600:2025.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

UTKAST

Takstrapporten

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

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Elektrisk anlegg

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vannledninger	TG-3 er gitt grunnet manglende stoppekran til toalett og kjøkken. TG-2 settes med bakgrunn i alder på rørdeler, irring ved koblingspunkter, manglende tettemuffe på rør-i-rør og manglende synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.
Varmesentral	TG-3 er gitt grunne varmepumpe ikke fungerer. TG-2 settet grunnet alder på maskinen og manglende service.
Våtrom: Bad. -	TG-3 er gitt grunnet en totalvurdering av badets alder, tettesjikt, sluk, overflater og registrerte avvik.

UTKAST

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	TG-2 er gitt grunnet rustdannelser på rekkverk og malingsavskalling på gulvet.
Vinduer og dører	TG-2 er gitt grunnet værslitte karmer og lister. Glippe mellom vannbrett og karm. Dør subber i terskel. Løs pakning rundt dør. Treghet ved åpning og lukking av enkelte vinduer.
Ildsted/Skorstein innvendig i boligen	TG-2 er gitt grunnet sprekkdannelser i vegg og utettheter rundt røykrør i stuen.
Kjøkken - Overflater og innredning	TG-2 er gitt grunnet alder på kjøkken, fuktsvelling og bruksmerker.
Kjøkken - Trekk	TG-2 er gitt grunnet kjøkkenventilator med kullfilter.
Toalettrom	TG-2 er gitt grunnet fuktskader på innredning, naturlig ventilasjon, manglende tilluft og manglende synliggjøring av lekkasjevann.
Avløpsrør	TG-2 er gitt grunnet alder på avløpsrør.
Varmtvannsbereder	TG-2 er gitt grunnet manglende lekkasjesikring og alder på bereder.
Ventilasjon	TG-2 er gitt grunnet manglende spalte ved dør og enkelte spalter som er tettet.

Lovlighet / HMS

Det er manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er registrert flere planendringer og bruksendringer i boligen.

Det er utført bruksendring fra hoveddel, deler av kjøkken og entré, til tilleggsdel/bod. Tiltaket er søknadspliktig, og det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Videre er entréen endret fra tidligere planløsning, hvor den var delt av med vegg. Kjøkkenveggen er flyttet inn mot entré. Vegg i stue 2 er fjernet, slik at rommet er omgjort til ett større rom. Tidligere spisestue er omgjort til to soverom og gang. Deler av badet var tidligere pikeværelse, og arealet er omgjort til et større bad.

Det er benyttet tegninger datert 1938.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger og lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Det er manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift

Det er felles røykvarslersystem i blokken.
Boligen mangler godkjent slokkeutstyr/brannslokningsapparat. Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
28.7.2026	**28.7.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Sunniva Gylver**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelens standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Hallings gate 4B, 0170 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**217**	Bruksnr:	**183**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**10**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0301**		

Byggeår: **1896**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Boligen fremstår som et oppussingsobjekt. Det er registrert generelle slitasje- og bruksmerker på overflater, innredning og enkelte bygningsdeler. Det må påregnes vedlikehold, oppgraderinger og utskiftinger for å oppnå normal standard.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,80 m.
Soverom 1: 2,98 m.
Soverom 2: 2,98 m.
Soverom 3: 2,99 m.
Gang: 2,98 m.
Bad: 2,72 m.
Stue 1: 2,98 m.
Stue 2: 2,96 m.
Kjøkken: 2,80 m.
Toalettrom: 2,05 - 2,43 m.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

UTKAST

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	**133**	**133** Romfordeling: Entré, stue x 2, soverom x 3, kjøkken, bad, toalettrom og bod.	**0**	**0**	**3**
Loft	**16**	**0**	**16** Romfordeling: Bod x 2	**0**	**0**
Kjeller	**8**	**0**	**8** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**157**	**133**	**24**	**0**	**3**

Kommentar til arealberegning

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av utformingen av planet og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført 3D-scan.
Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Loftsbod nr. 1 har et gulvareal på ca 9 m² og et måleverdig areal på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e).
Loftsbod nr. 2 har et gulvareal på ca 7 m² og et måleverdig areal på ca. 6 m² (medtatt som BRA-e).
Kjellerbod på ca. 8 m² (medtatt som BRA-e). Boddør er merket 23.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting — TG-2

Type	**Balkong**

Det er etablert sørøstvendt balkong på ca 3 m².

Er balkong, terrasse, takterrasse helt eller delvis over innvendige rom?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Det er informert om arbeider på balkongen i 2011. Arbeider utført i regi av sameiet.

Er det synlig tegn på skader/skjevheter/konstruksjonssvikt?	**Nei**
Er balkong / terrassen tekket?	**Nei**

Oppsummering — **TG-2**

Det er registrert malingsavskalling og rustdannelser på rekkverket, samt enkelte sprekker og avskalling av maling på gulvoverflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rekkverket bør rengjøres, rustbehandles og overflatebehandles på nytt. Sprekker og malingsavskalling på gulvoverflaten bør utbedres med egnet behandling for å hindre videre nedbrytning.

UTKAST

6.2 Vinduer og dører — TG-2

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass.
Profilert ytterdør i malt overflate med glass. Brann- og lydklassifisering B-30 og B30S. Glass i pyrostopp 18 mm.
Baktrappdør med brann- og lydklassifisering B-30 og B30S. Glass i pyrostopp 15 mm.
Innvendige dører med profilert malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Ytterdør og baktrappdør er skiftet i nyere tid. Årstall er ikke kjent.
Vindusglass er datert 1993 og 1997.
Glassfelt i balkongdøren er datert 1997.

Er det påvist punkterte glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Ja**

Observerte avvik:

- Værslitte karmer med behov for vedlikehold

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Ja**

Observerte avvik:
- Åpninger/sprekker i omramming

Er isolerglassruter eldre enn 35 år?	**Nei**

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert værslitte lister og karmer, samt sprekker/glipper i fugen i overgang mellom vannbrett og karm. Det er ikke montert vannbrett i metal.
Det er registrert slitasje og bruksmerker på innvendige vinduer og dører.
Baktrappdør subber i terskel. Manglende/løs pakning rundt balkongdøren.
Det er registrert treghet ved åpning og lukking av enkelte vinduer.

Registrerte avvik ved lister, karmer, fuger, beslag/vannbrett, pakninger og dør-/vindusfunksjon kan medføre redusert tetthet og funksjon. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktinntrengning, nedbrytning av treverk og behov for vedlikehold, justering eller utskifting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold og utbedring av registrerte avvik ved lister, karmer, fuger, beslag/vannbrett og pakninger. Dører og vinduer med redusert funksjon bør justeres, og løse eller manglende pakninger bør skiftes/festes for å bedre tetthet og funksjon.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Type	**Trebjelkelag**

Resultat skjevhetsmåling

Måleresultat:
Skjevhetsmålinger er gjennomført i 2 utvalgte rom. Målingene angir høydeforskjell mellom høyeste og laveste punkt i rommet:
Ved enkel nivellering av stue 1 registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 12 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 7 mm over hele rommet og ca. 7 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Oppmåling er gjort etter beste evne da boligen var møblert og flere gjenstander på gulvene under befaringen.

Oppsummering **TG-1**

Ingen store skjevheter med behov for tiltak registrert ved stikkprøve av 2 utvalgte rom.

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen TG-2

Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Type pipe	**Stålpipe**

Det er informert innvendig renovering med stålpipe. Arbeidet er utført i regi av sameiet/borettslaget.

Er avstanden mellom ildsted og brennbart materiale for liten?	**Nei**

Er feieluke eller sotluke plassert for nær brennbart materiale?	**Nei**

Det er ikke registrert feieluke internt i boligen.

Oppsummering **TG-2**

Det er registrert sprekkdannelser i vegg ved peis/ildsted, samt utettheter rundt røykrør i stuen.

Sprekkdannelser og utettheter rundt røykrør kan medføre økt risiko for røyklekkasje, redusert brannsikkerhet og videre skadeutvikling i tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør avklares nærmere før videre bruk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales kontroll av peis/ildsted, røykrør og tilstøtende veggkonstruksjoner av kvalifisert fagperson/feiervesen. Eventuelle utettheter og sprekker bør utbedres før videre bruk av ildstedet.

6.5 Kjøkken TG-2

Beskrivelse

Eldre kjøkken med laminert benkeplate, innfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og svingbart blandebatteri. Det er integrert stekeovn og platetopp med kullfiltervifte over stekesonen. Frittstående kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin. Parkett på gulv. Stålplate på vegg over benkeplate. Malt overflate med downlights i himling.

Er det påvist fukt/skader rundt vask/ varmtvannsbereder/ kjøleskap/ oppvaskmaskin/ innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskader i gulv ved kjøleskap

Oppsummering overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkenet er av eldre dato og har generelle bruksmerker og slitasje på innredningen og overflater. Det er også registrert fuktsvelling på gulvet.

Eldre kjøkkeninnredning med slitasje og fuktsvelling kan medføre redusert funksjon og økt risiko for videre skadeutvikling. Fuktsvelling på gulv kan indikere tidligere eller pågående fuktpåvirkning. Det er gjort fuktmåling med pigger i parketten uten høye utslag. Forholdet kan være av eldre dato men bør holdes under observasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En oppgradering av kjøkken og utskifting av gulv bør påregnes i tiden som kommer.

Type avtrekk	**Ventilator med omluft (resirkulering)**
Er det registrert avvik på avtrekk?	**Nei**

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

UTKAST

Oppsummering avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Manglende rist/filter i kjøkkenviften. Manglende knapp for styring av avtrekket.

Løsningen gir redusert luftutskiftning på kjøkkenet. Dette kan føre til opphopning av fukt, lukt og matos, samt økt fuktbelastning på overflater og omkringliggende konstruksjoner over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å oppnå TG-1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.6 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ja**

Dagens bruk er ikke i samsvar med godkjente byggetegninger. Det er registrert flere planendringer og bruksendringer i boligen.

Det er utført bruksendring fra hoveddel, deler av kjøkken og entré, til tilleggsdel/bod. Tiltaket er søknadspliktig, og det er ikke vurdert om tiltaket vil kunne godkjennes.

Videre er entréen endret fra tidligere planløsning, hvor den var delt av med vegg. Kjøkkenveggen er flyttet inn mot entré. Vegg i stue 2 er fjernet, slik at rommet er omgjort til ett større rom. Tidligere spisestue er omgjort til to soverom og gang. Deler av badet var tidligere pikeværelse, og arealet er omgjort til et større bad.

Det er benyttet tegninger datert 1938.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det er innhentet ekspedisjonsdokument datert: 3/2-1897. Sak merket "HALLINGS GATE 4, Våningshus".
Det er innhentet ekspedisjonsdokument datert: 26/11-1940. Sak merket "HALLINGS GATE 4, Bad og wc".
Kilde Planinnsyn.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**
Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ikke relevant/finnes ikke**
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger og lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

UTKAST

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Manglende brannslukkerutstyr**

Det er felles røykvarslersystem i blokken.
Boligen mangler godkjent slokkeutstyr/brannslokningsapparat. Manglende slokkeutstyr reduserer muligheten for effektiv slokking ved brann. Dette øker risikoen for personskade, røykforgiftning og omfattende materielle skader.

Det anbefales å installere godkjent slokkeutstyr i boligen.

Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.7 Toalettrom — TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	**Nei**
Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**
Er det påvist avvik på funksjon ved funksjonstest ved bruk av papirark eller røykampulle?	**Ikke kontrollert**

Toalettrommet har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Ja**

Observerte avvik:
- Fuktskade/svellinger i servantskap

Er det innebygd sisterne til klosett?	**Ja**
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	**Ja**

Observerte avvik:
- Ingen synliggjøring av lekkasjevann ved innebygget sisterne

Oppsummering — **TG-2**

Toalettrommet er av eldre dato og har slitte overflater med generelle bruksmerker. Rommet har naturlig ventilasjon, men det er manglende tilluft ved dør. Det er registrert fuktsvelling på servantskap. Det er også manglende drensåpning fra innebygd sisterne, samt begrenset tilgjengelighet til installasjonen.

Slitte overflater og fuktsvelling på servantskap gir redusert brukskvalitet og kan medføre behov for vedlikehold eller utskifting. Manglende tilluft kan redusere ventilasjonseffekten og øke risikoen for fuktbelastning og dårlig inneklima. Manglende drensåpning fra innebygd sisterne gir økt risiko for at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan føre til skjulte fukt- og bygningsskader. Begrenset tilgjengelighet til innebygd sisterne kan gjøre kontroll, vedlikehold og reparasjoner mer krevende, og kan medføre økte kostnader ved feil eller lekkasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, oppgradering og utskiftinger bør påregnes.
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft til rommet og kontrollere ventilasjonsfunksjonen. Fuktskadet servantskap bør utbedres eller skiftes ved behov. Det bør etableres drensåpning/lekkasjesikring fra innebygd sisterne, og tilgjengeligheten til installasjonen bør vurderes for å sikre mulighet for kontroll og vedlikehold.

UTKAST

6.8 Avløpsrør — TG-2

Type avløpsrør	**Plast, Støpejern**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken, bad og toalettrom. Ukjent omfang.

Er det manglende lufting av avløpsanlegget over tak?	**Ikke kontrollert**

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.

Er det tegn til sen eller redusert avrenning fra tappested?	**Nei**
Har avløpsrørene nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Oppsummering — **TG-2**

Avløpsrørene er fra byggeåret og har oppnådd en alder som tilsier usikker fremtidig funksjon. Det må påregnes økt risiko for lekkasjer, redusert funksjon og behov for utskifting.

Info:
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Det resterende avløpsanlegget er borettslagets/sameiets ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det eldre røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
I forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom vil det være naturlig å skifte ut rør.
Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

6.9 Vannledninger — TG-3

Type vannledninger	**Plast (rør i rør), Kobber**
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	**Ja**

Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken og toalettrom. Ukjent omfang.

Er det montert fordelerskap?	**Nei**

Åpen rørfordeling i sjakt på badet.

Er det manglende isolering av synlige vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	**Nei**
Er det unormalt redusert vanntrykk ved samtidig tapping?	**Nei**

Har stoppekranen redusert eller mangelfull funksjon?	**Ikke kontrollert**

Stoppekran til kjøkken og toalettrom for kaldtvann er ikke lokalisert internt i boligen.

Har vannrør nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**

Observerte avvik:
- Vannrør har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering **TG-3**

Det er ikke registrert stoppekran til kjøkken og toalettrom i boligen. Manglende stoppekran til kjøkken og toalettrom kan forsinke avstengning av vann ved lekkasjer eller andre hendelser og øke risikoen for følgeskader.

Boligen har eldre vannrør som har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer. Det er registrert irring rundt enkelte koblingspunkter. Det er også manglende synliggjøring av lekkasjevann fra åpen rørfordeling i sjakt, samt manglende tettemuffe på rør-i-rør.

Eldre vannrør og irring rundt koblingspunkter kan indikere økt risiko for lekkasje, svekkelser eller fremtidig funksjonssvikt. Manglende synliggjøring av lekkasjevann fra rørfordeling kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre fukt- og bygningsskader. Manglende tettemuffe på rør-i-rør kan redusere lekkasjesikkerheten og øke risikoen for skjulte skader ved lekkasje.

Info:
Stoppekran til bad er plassert i luke ved dusjen og fungerer.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Synlige rørdeler bør kontrolleres jevnlig. På grunn av alder og registrerte avvik bør utskifting av røranlegget påregnes på kort sikt for å redusere risikoen for funksjonssvikt og vannskader.

I forbindelse med oppgradering av bad, kjøkken og toalettrom vil det være naturlig å skifte ut rør. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Kostnadsestimat	**Under 20 000**

Kostnadsestimatet er avsatt til ytterligere undersøkelse/lokalisering av stoppekran. Om stoppekran ikke er internt i boligen bør dette etableres.

6.10 Elektrisk

UTKAST



Beskrivelse
Sikringsskap er montert i entré.

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**

Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Ja**
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	

Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**

Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Ja**
Det er observert tegn på varmgang termiske skader på stikkontakt. Dette kan indikere overbelastning, dårlig kontakt eller feil ved installasjonen.	

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Ja**
Det er hull og/eller kabelinnføringer i inntak eller sikringsskap som mangler nippelinnføringer eller ikke er tettet med materiale beregnet for formålet.	

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Hele det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring/dokumentasjon. Anlegget er av eldre dato, og det er registrert manglende merking av sikringer og manglende/mangelfull kursfortegnelse. Det er også registrert hull/åpning i sikringsskapet, svidd stikkontakt i stuen og ufagmessig innfesting av kabel ved stikkontakt på soverom. Varmtvannsberederen er tilkoblet med stikkontakt og skjøteledning. Skjulte feil og mangler kan ikke utelukkes.

Manglende dokumentasjon, eldre elanlegg og registrerte avvik gir økt usikkerhet knyttet til anleggets tilstand, utførelse og sikkerhet. Manglende merking av sikringer og kursfortegnelse kan gjøre det vanskelig å identifisere og koble ut riktige kurser ved feil eller nødsituasjoner. Svidd stikkontakt, ufagmessig kabelinnfesting, åpning i sikringsskap og tilkobling av bereder via skjøteledning kan medføre økt risiko for varmgang, funksjonssvikt, elektrisk støt og i verste fall brann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift om elektriske lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i et el-anlegg uten komplett dokumentasjon og registrerte avvik anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

UTKAST

6.11 Varmesentral — TG-3

Type anlegg	**Varmepumpe**
Varmepumpe er montert i stuen.	
Er det manglende gjennomført service på anlegget?	**Ukjent**
Har varmepumpe nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon?	**Ja**
Har eier opplyst om vesentlige feil eller funksjonssvikt på varmepumpen?	**Ja**

Oppsummering — **TG-3**

Det er informert om at varmepumpen ikke fungerer.
Varmepumpe har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon/restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes service på maskinen.

Kostnadsestimat — **Under 20 000**

Kostnad er basert på ytterligere undersøkelser/service. Kostnaden kan øke dersom det viser seg at maskinen må skiftes.

6.12 Varmtvannsbereder — TG-2

Plassering bereder	**Bereder er plassert i veggen i gangen.**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	**1998**
Størrelse	**198 liter**
Er bereder i tørt rom uten lekkasjesikring?	**Ja**

Observerte avvik:
- Bereder er ikke lekkasjesikret

Er det tegn til lekkasje, drypp eller fuktskjolder ved bereder?	**Nei**
Har bereder nådd en alder som gir usikkerhet om fremtidig funksjon (bereder eldre enn 20 år)?	**Ja**

Oppsummering — **TG-2**

Manglende lekkasjesikring og berederens høye alder gir usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og fare for vannskader dersom det oppstår lekkasje. Det anbefales å etablere lekkasjesikring, samt at det bør påregnes utskifting av bereder i overskuelig fremtid grunnet alder.

UTKAST

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å holde berederen under observasjon og planlegge utskifting som følge av alder og økt risiko for svikt.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende lekkasjesikring for å redusere risikoen for vannskader.

6.13 Ventilasjon TG-2

Type ventilering **Naturlig ventilasjon**

Boligen har naturlig ventilasjon hvor luftutskifting skjer ved hjelp av ventiler, åpninger og naturlige trykk- og temperaturforskjeller. Luftbevegelsen påvirkes blant annet av værforhold, temperaturforskjeller og bruksmønster, og ventilasjonseffekten kan derfor variere gjennom året.

Oppsummering **TG-2**

Boligen har manglende spalte under dør og enkelte spalter i vinduskarm er teipet igjen.
Manglende beslag/luftespalte rundt ventilene.

Manglende luftgjennomstrømning (dørspalte) kan redusere effekten av ventilasjonen i boligen.
Utilstrekkelig ventilasjon kan gi økt fuktbelastning og risiko for kondens og muggdannelse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere tilluft for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning.
Spalter i karm som er tettet bør åpnes.
Manglende beslag/luker til spalte bør monteres.

UTKAST

6.14 Våtrom: Bad. TG-3



Generell beskrivelse

Bad fra 1997 med fliser på gulv. Fliser og pusset overflate på vegger. Malte himlingsplater med downlights. Gulvvarme. Badet har badekar med tappekran og dusjslange, samt dusjhjørne med innfelt blandebatteri. Benkeplate i stein med rund og firkantet servant i rustfritt stål. Opplegg for vaskemaskin. Rommet har naturlig ventilasjon. Stoppekran til bad er montert i luke ved dusjen.

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? **Ikke foretatt**

Det er ikke utført hulltaking. Det er utført fuktundersøkelse med pigger i luke ved dusjen og i åpen vegg bak varmtvannsbereder.

Er det ved fuktsøk/måling registret fukt fra tilstøtende rom eller inne på våtrommet? **Nei**

Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.
Det er utført søk med fuktindikator mot fliser i og omkring våtsoner og på vegger/gulv fra tilstøtende rom uten unormalt utslag.





Oppsummering **TG-3**

Badet er av eldre dato. Da det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse, og våtrommet er bygget etter byggeforskrift fra før 2000, gis det TG-3 på membran/tettesjikt etter NS 3600:2025. Byggeforskrift fra 1997 stilte ikke krav til tettesjikt på vegger i våtrom. På bakgrunn av manglende dokumentasjon legges det derfor til grunn at våtrommet ikke har dokumentert tettesjikt utover minstekravet ved byggeår.

Det er registrert fuktsvellinger på innredning, vindu plassert i våtsone, riss/sprekker i fuger og vegger, løs fug, samt salt-/kalkutslag og svertesopp i fuger og silikonfuger. Det er ikke registrert synlig membran på vegger. Rommet har naturlig ventilasjon og manglende tilluft ved dør. Badekaret fremstår slitt.
Det er registrert svanke/delvis flatt gulv og ikke tilfredsstillende fallforhold utenfor dusjsonen. Lekkasjevann vil ikke nødvendigvis ledes til sluk, og det er fare for at vann kan renne ut gjennom døråpning da det ikke er etablert tilstrekkelig oppkant. Det er registrert greit fall i dusjsonen.
Det er registrert plastsluk under badekar og i dusj, samt støpejern i hovedsluk. Det er registrert banemembran rundt klemring i hovedsluket.

Manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membran/tettesjikt gir økt risiko for skjulte fuktskader og redusert sikkerhet ved videre bruk av våtrommet. Vindu i våtsone, riss/sprekker i fuger og vegger, løs fug, svertesopp, salt-/kalkutslag og fuktsvellinger på innredning kan tyde på fuktbelastning og økt risiko for videre skadeutvikling. Manglende tilluft og naturlig ventilasjon kan gi redusert luftutskifting, økt fuktbelastning og økt risiko for soppvekst. Manglende fall og oppkant ved dør kan medføre at lekkasjevann ikke ledes til sluk, men renner ut av rommet og forårsaker følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.
Det er gjort fuktundersøkelse med pigger i luke ved dusjen og åpen vegg bak varmtvannsbereder.
Det er registrert fuktinnhold under 6,0 %, uten utslag på fukt.
Det er foretatt lekkasjesøk og fuktsøk på overflater i dusjen. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.
Dette er kun en indikasjon og ingen garanti for resterende baderomskonstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Badet må totalrehabiliteres for å oppnå tilfredsstillende teknisk standard. På grunn av alder, manglende dokumentasjon, registrerte avvik og usikkerhet rundt membran/tettesjikt må totalrenovering av våtrommet påregnes.

Manglende oppgradering medfører økt risiko for at konstruksjonene ikke tåler normal bruk av vann eller eventuelle lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Frem til badet er rehabilitert bør rommet brukes med forsiktighet, og det anbefales å benytte dusjkabinett for å redusere risikoen for fuktskader.

Ved rehabilitering bør alle arbeider utføres av kvalifiserte fagpersoner og dokumenteres grundig. Styret bør kontaktes før arbeidene igangsettes for avklaring knyttet til sluk, vann- og avløpsrør. Kostnadsanslaget er basert på nøktern renovering av badet.

Kostnadsestimat **Over 500 000**

6.15 Ikke relevante bygningsdeler

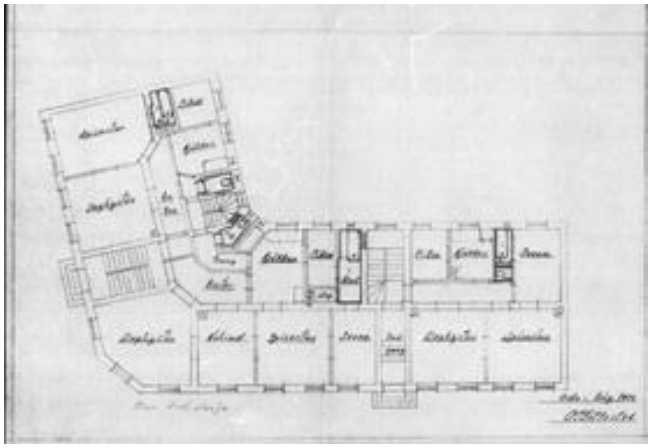
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

3. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sunniva Gylver	9578-5993-4-4135939	2026-08-01 23:13:55

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
1. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0359/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hallings gate 4B, 0170 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Sunniva Gylver

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. august 1997

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: Jeg vet ikke
Forsikret i: Jeg vet ikke

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: FØLGENDE GJELDER FOR SVÆRT MANGE AV SVARENE I DENNE ERKLÆRINGEN: Jeg har selv svært lite informasjon om det meste her, da min avdøde mann som var håndverker holdt i alle slike ting. Alle svar må leses i lys av det, og så har jeg søkt å hente inn den informasjon jeg kunne. Jeg har ikke navn på firma, ei heller adekvat beskrivelse av arbeidet. Badet ble fullstendig pusset opp da vi flyttet inn i 1997. Veggen mellom pikeværelse og bad ble fjernet for å få et dobbelt så stort bad, gulv og dusjvegg ble flislagt og det ble satt inn dusj og kranoppsett for dusj og badekar i italiensk design. Det ble også montert spesiallagete skap over og under vask og tilsvarende hyller og skittentøyskurv på den ene veggen. Etter det har det ikke vært gjort noen ting der, og det trengs full oppussing.

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

Nei

Eventuell kommentar: mulig tilstandsrapport kan svare på dette - DETTE SVARET GJELDER EGENTLIG SVÆRT MANGE AV SPØRSMÅLENE

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

Nei

Eventuell kommentar: Jfr. svar under 1, og 1.1.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det har vært omfattende vedlikehold/ reparasjon på tak og fasade, pipe og balkonger, og loftsbodene, pluss inngangsdør og bakdør til alle leilighetene, mellom 2011 og 2015, jfr ellers svar under 1 og 1.1.

---

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

Eventuell kommentar: Det er satt opp nytt brannvarslingsanlegg, men vet ikke om det er utført arbeid på det elektriske anlegget

---

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

Eventuell kommentar: Et forbehold her: I selve leiligheten gjorde vi endringer i forbindelse med at vi flyttet inn: Det ble laget en "garderobeøy" i gangen, bad og pikeværelse ble slått sammen, vegg mellom bibliotek og stue ble fjernet, det store soverommet ble delt i to, og et tredje soverom ble laget gjennom å ta et hjørne av den ene stuen.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det antar jeg den ikke har.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet ikke. Sannsynligvis, da styret hadde plan for systematisert vedlikehold, i hvert fall fram til min mann ble syk i 2020.

---

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

Nei

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det er gjort for en del år siden. Nestleder i styret, som utførte dette, har informert meg om at resultatet var tilfredsstillende, men at dette uansett ikke har betydning for en leilighet i tredje etasje.

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

Eventuell kommentar: Jeg antar tilstandsrapporten kan svare på dette.

---

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

Ja

Beskriv: Ja, det var visst dårlig trekk for tjue (?) år siden, og da ble det installert stålpiper i alle pipeløp.

---

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

Ja

Beskriv: Ja, det var omfattende råteskader i kjelleren for mange år siden, som førte til omfattende reparasjon og vedlikehold.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Det ble lagt nytt tak med nye takstein noen år etter at vi flyttet inn, nye vinduer omtrent da vi flytte inn, og omfattende fasadearbeider ca.2011. Jeg håper tilstandsrapport og eventuell info fra styret kan gi tilfredsstillende info om dette.

---

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

Eventuell kommentar: Jeg beklager alle nei (=vet ikke)-svar, men min mann var håndverker og tok seg av alt dette.

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Varmepumpen er ikke veldig gammel, men den fungerer ikke. Ellers naturlig ventilasjon i gammel bygård.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke noe tilbehør.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeides nå i forbindelse med salg.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg har bodd her de siste 29 årene, og er svært fornøyd med nabolaget - flytter nå bare 200 meter til mindre leilighet. Vi har de siste årene fått flere restauranter / vinbarer på tunet vårt, som bare bidrar til hyggelig liv, ikke plagsom støy, og nattero i rimelig tid.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Så vidt jeg vet er det ikke noe av dette, og sameiet er hyggelig og veldrevet.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0359/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sunniva Gylver	**2026-08-01**

Identifikasjon

Sunniva Gylver

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

enova

Energiattest



Adresse **Hallings gate 4B, 0170 OSLO**	
Dato for energimerking **31.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-325651**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80530803**
Gårdsnummer **217**	Bruksnummer **183**
Seksjonsnummer **10**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1896**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **133,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **133,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **219,45 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **219,45 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **29 187 kWh**



Hallings gate 4B, 0170 OSLO

Detaljering

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

Stender
Forretningsførsel
MVA - ARS Autorisert regnskapsførerselskap
Org. nr.:921 568 355

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gt. 22
0171OSLO

Dato: 30.07.2026

Deres ref.: 5-0359/26
Vår ref.: 084-01-10 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 08.07.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 10 i Sameiet Hallings Gate 4 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Hallings Gate 4
Org.nr.:	981124596
Seksjonsnr.:	10
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79453945
Selger(e):	Gylver, Sunniva
Adresse:	Hallings gate 4B, 0170 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr	0
Andel formue pr	0

Månedlige kostnader:

Felleskostnader	4 656,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 4 656,00

Restanser per d.d. kr. 4 656,00

Lån. Sameiet har ikke lån.

Postadresse:
Kontaktinfo:
Postboks 4127 Sjølyst
post: post@stender.no
0217 Oslo
Telefon: 240 22 240

Web: www.stender.no

Besøksadresser:
Drammensveien 165
0277 Oslo

Torget 5
1707 Sarpsborg

E-

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@stender.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@stender.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Mai-Gunn Beate Gjerdalen Madsen. Mob. 99508712,
e-post: Mai.Gunn.Madsen@statkraft.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med vennlig hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

Tlf: *24 02 22 40*
E-post: post@stender.no
Web: www.stender.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

PROTOKOLL
FOR
ÅRSMØTET 2026
SAMEIET HALLINGSGATE 4

Det ble avholdt årsmøte 27.5. 2026 kl. 18.00 hos forretningsfører advokat Tormod S. Christoffersen, St. Olavsgt. 28, 0166 Oslo via Teams

1. Konstituering.

a. Opptak av navnefortegnelse.

Tilstede: Ketil Finborud, Martin Kjensli, Erica Helene Mathiesen, Helle Luxe, Mai-Gunn Madsen, Erlend Toftegaard,

Videre møtte forretningsfører – advokat Tormod S. Christoffersen.

b. Valg av møteleder, referent.

Tormod S. Christoffersen ble valgt til møteleder.

Forretningsfører Tormod S. Christoffersen ble valgt til referent, til å undertegne protokollen: Ketil Finborud og Erica Helene Mathiesen.

c. Godkjenning av innkallingen.

Det var ingen bemerkninger til møteinnkallingen og den der nevnte dagsorden.

2. Styrets årsberetning for 2025

Styreleder gikk gjennom årsberetningen.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2025 godkjent.

3. Regnskap 2025.

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet for 2025 og balansen pr. 31.12.2025.

Vedtak:

Regnskapet for 2025 med balansen pr. 31.12.2025 godkjennes. Regnskapet viser et overskudd på kr. 78.855. Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av utviklingen i selskapet.

4.Godtgjørelse til styret for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar kr.10.000.(styrets leder frafalt krav på honorar) kr. 5000 til hvert av styremedlemmene.

5.Budsjett 2026.
Styreleder gikk gjennom det utsendte forslag til budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til etterretning.

6.Saker fra styret
Husleieøkning 5 % fra 1.7.2026.
Vedtak: vedtatt.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å utarbeide og fordele konkrete oppgaver mellom seksjonseierne, etablere rullerende ordninger der hvor dette er hensiktsmessig og organisere dugnader.
Vedtak: vedtatt.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende retningslinjer:
- Portrommet skal til enhver tid holdes lukket og låst.
- Det er forbudt å hensette søppel eller gjenstander i fellesarealer.
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for egen avfallshåndtering.

Vedtak : Vedtatt.

9. Valg av styre.

Vedtak: Styret fikk etter valget følgende sammensetning:

Styreleder:	Mai Gunn Madsen	2026-2028
Styremedlem:	Martin Kjensli	2025-2027
Styremedlem:	Helle Luxe	2025-2027
Varamedlem:	Erica Helene Mathiesen	2026-2028

Alle vedtakene var enstemmige.
Møtet ble så hevet kl. 19.20

Ketil Finborud,sign. Erica Helene Mathiesen sign.

Mai Gunn Madsen
Møteleder(sign)

Tormod S. Christoffersen
referent

TORMOD S. CHRISTOFFERSEN
ADVOKAT MNA

I FELLESSKAP:

INNKALLING
Det innkalles med dette til årsmøte
i sameiet Hallingsgt. 4
onsdag 27.5. 2026 Kl. 18.00
hos forretningsfører advokat Christoffersen, St. Olavsgt. 28, 3.etasje,
inng. Frederiksgt.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   1.1. Opptak av navnefortegnelser og fullmakter
   1.2. Valg av møteleder, sekretær og 2 protokollunderskrivere
   1.3. Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsberetning 2025

3. Årsregnskap 2025

4. Godtgjørelse til styret

5. Budsjett 2026

6. Drift av bygården
   Sak 6.1: Fordeling av oppgaver i sameiet
   Sak 6.2: Låsing av portrom og håndtering av avfall / søppelgjensetting

7. Dagens styre består av:

Styreleder	Mai Gunn Madsen	2024-2026	på valg
Styremedlem	Helle Luxe	2025-2027	
Styremedlem	Martin Kjensli	2025-2027	
Varamedlem	Herman Egenberg	2024-2026	på valg

   Sameiere som ønsker å stille til valg, bes melde sin interesse til styret på e-mail til Sameiet-Hallings-gate-4@styremail.no innen mandag 25.05.2026.

Vedlegg:
Styrets årsberetning 2025
Årsregnskap 2025
Budsjett 2026
Vedlikeholdsplan

Oslo, 18.05.2026

S T Y R E T

Mobil: 90 15 40 35 | Telefon: 23 32 64 16 | Epost: tormod@advokatchristoffersen.no
Post: Pb.6908, St. Olavsplass, 0130 Oslo. Besøksadresse: St. Olavs gate 28 | Org.nr: 883 467 272

SAMEIET HALLINGS GATE 4

Styrets årsberetning for 2025

Sameiet:
Sameiet Hallings gate 4 består av 14 sameierseksjoner beliggende i Oslo.
Det har vært ett eierskifte i Sameiet i løpet av året. Fem av Sameiets boligseksjoner er utleid.

Styret:
Styret har bestått av:
- Styreleder: Mai Gunn Madsen
- Styremedlem: Martin Kjensli
- Styremedlem: Helle Luxe
- Varamedlem: Herman Egenberg

Godtgjørelser:
Styrehonorar for perioden er ikke utbetalt. Styrehonoraret utbetales etter årsmøtet.
Forretningsfører Tormod S. Christoffersen er godtgjort med kr. 76.462.

Styrets arbeid:
Styret har i løpet av året avholdt fem styremøter og opplever god fremdrift i arbeidet.

Det er tatt i bruk et nytt styresystem, OnProperty, som skal bidra til bedre struktur, dokumentasjon og oppfølging av sameiets aktiviteter og beslutninger. Alle skriftlige henvendelser fra sameierne til styret skal heretter rettes gjennom styresystemet.

Vedlikehold av eiendommen er i hovedsak utført på dugnad. Kun to mindre reparasjoner er utført av eksterne leverandører: utskifting knust kjellervindu og utredning av lavt vanntrykk i fjerde etasje.

Styret har videre besluttet å anskaffe ny brannsentral. Det er valgt et trådløst, EN 54-godkjent anlegg (Elotec Ajax) levert av Sikra Sikkerhet, med planlagt installasjon i august 2026. Løsningen er vesentlig mer kostnadseffektiv enn et kablet anlegg, samtidig som den tilfredsstiller de samme branntekniske kravene. Det ble sendt ut fire forespørsler, og styret mottok tilbud fra to installatører.

Styret har inngått avtale med ny forretningsfører, Stender Forretningsførsel, med virkning fra 1. juli 2026. De overtar etter advokat Tormod Christoffersen, som har vært sameiets forretningsfører gjennom mange år. Vi takker Tormod Christoffersen for et godt samarbeid alle disse årene. Ny forretningsfører er Stender Forretningsførsel, oppdragsansvarlig Kate Gry Røed.

I forbindelse med overgang til ny forretningsfører har vi benyttet oss av tilbud om gratis befaring av bygården i 2026. På denne ble det påpekt noen nødvendige utbedringer hovedsakelig knyttet til fasaden. Styret vil innhente prisanslag etter årsmøtet.

Sameiet har gjennomført to dugnader i 2025.

Økonomi:
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 67.445. Husleieinntektene blir regulert med 5% årlig. Balansen viser at sameiet har innestående kr. 425.858 på bank. Kortsiktig gjeld er kr. 26.469. Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av utviklingen i sameiet.

Sameiernes innbetalinger dekker sameiets forpliktelser etter hvert som de forfaller. Vilkårene for fortsatt drift er til stede. Ingen informasjon viser noe annet.

Arbeidsmiljøet i sameiet er godt. Likestilling ivaretas. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø. Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2025.

Oslo, 18. mai 2026

Mai Gunn Madsen	Martin Kjensli	Helle Luxe	T.S.Christoffersen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem	Forr.fører
(sign.)	(sign.)	(sign.)	(sign.)

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 i Oslo
Org.nr. 981 124 596

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Avvik budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER						
Felleskostnader		548 893	533 579	550 000	1 107	575 000
Engangsinnbetaling		-	-		-	-
Sum Driftsinntekter		548 893	533 579	550 000	1 107	575 000
DRIFTSKOSTNADER						
Styrehonorar / honorar	2	20 000	20 000	20 000	-	20 000
Justert avsetning styrehonorar	2	-11 410	-	-	11 410	-
Arbeidsgiveravgift	2	2 820	2 820	2 820	-	2 820
Justert avsetning AGA styrehonoar	2	-	-	-	-	-
Kommunale avgifter		215 678	198 682	221 000	5 322	221 000
Gårdsstrøm		11 055	9 245	10 000	-1 055	12 000
Vedlikehold	3	15 638	13 141	200 000	184 362	400 000
Inspeksjoner	4	12 375	12 375	13 000	625	13 000
Forretningsførsel	2	76 462	74 818	79 000	2 538	70 000
Konsulentbistand		-	-	-	-	10 000
Medlemskontingent		2 200	2 130	2 200	-	2 290
Forsikring		99 183	62 095	110 000	10 817	106 000
Bredbånd		39 252	36 898	38 000	-1 252	45 000
Bankkostnader		2 631	2 622	2 800	169	3 000
Diverse kostnader	5	1 736	15 348	15 000	13 264	5 000
Sum Driftskostnader		487 620	450 174	713 820	226 200	910 110
RESULTAT FØR FINANSINNTEKTER		61 273	83 405	-163 820	-225 093	-335 110
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER						
Andre Finans inntekter		7 478	8 800	9 200	1 722	11 000
Renteinntekter		10 104	9 314	6 200	-3 904	5 000
Purregebyr/ renter - kunder		-	-	-	-	-
Rentekostnad		-	-	-	-	-
Netto finansoppgjør		17 582	18 114	15 400	-2 182	16 000
RESULTAT etter finansoppgjør		78 856	101 519	-148 420	-227 275	-319 110

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo
Org.nr. 981 124 596

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		55 791	49 774
Andre fordringer			-
Restanse innbet.fellesutgifter		-	10 006
Sum Fordringer		**55 791**	**59 780**
Bankinnskudd			
DnB 1594.27.84470		424 858	357 547
DnB 1594.27.84020 - skt		1 000	1 000
Sum Bankinnskudd	6	**425 858**	**358 547**
SUM EIENDELER		**481 648**	**418 326**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		389 754	288 235
Årets resultat		78 856	101 519
Sum Egenkapital	**7**	**468 610**	**389 754**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Lån		-	-
Sum Langsiktig Gjeld		**-**	**-**
Kortsiktig gjeld:			
Leverandører		-2 022	-
Påløpt arbeidsgiveravgift		1 410	2 820
Annen påløpt kostnad		-	5 750
Avsatt styrehonorar / honorar		10 000	20 000
Forskudd leie		3 649	-
Sum Kortsiktig Gjeld		**13 037**	**28 570**
Sum Gjeld		**13 037**	**28 570**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**481 648**	**418 326**

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

26.06.202610:20

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo

Org.nr. 981 124 596

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31/12-2025

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av innbetalinger fra sameier skjer, når inntekten avtalemessig er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Styrehonorar / honorar

Styrehonorarer / honorar	2025	2024
Styrehonorar / Honorar	20 000	20 000
Justering styrehonorar	-11 410,00	0
Arbeidsgiveravgift	2 820	2 820
Justering Arbeidsgiveravgift	-	0
Sum	**11 410**	**22 820**

Godtgjørelse til forretningsfører		
Forretningsfører inkl. husleieservice	76 462	74 818

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

26.06.202610:20

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo

Org.nr. 981 124 596

Note 3 - Vedlikehold

	2025	2024
Brannsikring & Vanntåkeanlegg	-	-
Div. maling - vår 2024	-	4 147
Vannavfukter	-	2 769
Utebenk bakgård	-	3 500
Nøkler/Låser	-	2 725
Glass - vindu montering	4 750	-
Røropplegg	5 268	-
Div innkjøp - vedlikehold	5 621	-
Sum	**15 638**	**13 141**

Note 4 - Inspeksjoner

	2025	2024
Inspeksjon fukt i kjeller	-	-
Årlig inspeksjon vanntåkeanlegg	12 375	12 375
Årlig kontroll brannvarslingsanlegg	-	-
Sum	**12 375**	**12 375**

Note 5 - Diverse kostnader

	2025	2024
Elotek brannalarm service	-	5 431
Oslo Fasadevask, istappfjerning	-	8 125
Utlegg dugnad	-	1 792
Planter og dørmatte	1 736	-
Sum	**1 736**	**15 348**

Note 6 - Bankinnskudd

	2025	2024
Bank DnB - 1594.27.84470	424 858	357 547
Bank DnB - 1594.27.84020 - bundet skattetrekk	1 000	1 000
Sum	**425 858**	**358 547**

Note 7 - Egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	389 754	288 235
Årets resultat	78 856	101 519
Egenkapital 31.12	**468 610**	**389 754**

Oslo - _____2026

Mai Gunn Gjerdalen Madsen
Styreleder

Martin Kjensli
Styremedlem

Helle Susanne Luxe
Styremedlem

Tormod Christoffersen
Forretningsfører

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

26.06.202610:20

SAMEIET HALLINGS GATE 4

Styrets årsberetning for 2025

Sameiet:
Sameiet Hallings gate 4 består av 14 sameierseksjoner beliggende i Oslo.
Det har vært ett eierskifte i Sameiet i løpet av året. Fire av Sameiets boligseksjoner er utleid.

Styret:
Styret har bestått av:
- Styreleder: Mai Gunn Madsen
- Styremedlem: Martin Kjensli
- Styremedlem: Helle Luxe
- Varamedlem: Herman Egenberg

Godtgjørelser:
Styrehonorar for perioden er ikke utbetalt. Styrehonoraret utbetales etter årsmøtet.
Forretningsfører Tormod S. Christoffersen er godtgjort med kr. 76.462.

Styrets arbeid:
Styret har i løpet av året avholdt fem styremøter og opplever god fremdrift i arbeidet.

Det er tatt i bruk et nytt styresystem, OnProperty, som skal bidra til bedre struktur, dokumentasjon og oppfølging av sameiets aktiviteter og beslutninger. Alle skriftlige henvendelser fra sameierne til styret skal heretter rettes gjennom styresystemet.

Vedlikehold av eiendommen er i hovedsak utført på dugnad. Kun to mindre reparasjoner er utført av eksterne leverandører: utskifting knust kjellervindu og utredning av lavt vanntrykk i fjerde etasje.

Styret har videre besluttet å anskaffe ny brannsentral. Det er valgt et trådløst, EN 54-godkjent anlegg (Elotec Ajax) levert av Sikra Sikkerhet, med planlagt installasjon i august 2026. Løsningen er vesentlig mer kostnadseffektiv enn et kablet anlegg, samtidig som den tilfredsstiller de samme branntekniske kravene. Det ble sendt ut fire forespørsler, og styret mottok tilbud fra to installatører.

Styret har inngått avtale med ny forretningsfører, Stender Forretningsførsel, med virkning fra 1. juli 2026. De overtar etter advokat Tormod Christoffersen, som har vært sameiets forretningsfører gjennom mange år. Vi takker Tormod Christoffersen for et godt samarbeid alle disse årene.

I forbindelse med overgang til ny forretningsfører har vi benyttet oss av tilbud om gratis befaring av bygården i 2026. På denne ble det påpekt noen nødvendige utbedringer hovedsakelig knyttet til fasaden. Styret vil innhente prisanslag etter årsmøtet.

Sameiet har gjennomført to dugnader i 2025.

Økonomi:
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr. 78.856. Husleieinntektene ble regulert med konsumprisindeksen tilsvarene 3,1%. Balansen viser at sameiet har innestående kr. 425.858 på bank. Kortsiktig gjeld er kr. 13.037. Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av utviklingen i sameiet.

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

Sameiernes innbetalinger dekker sameiets forpliktelser etter hvert som de forfaller. Vilkårene for fortsatt drift er til stede. Ingen informasjon viser noe annet.

Arbeidsmiljøet i sameiet er godt. Likestilling ivaretas. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø. Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2025.

Oslo, 27. mai 2026

Mai Gunn Madsen Styreleder (sign.)	Martin Kjensli Styremedlem (sign.)	Helle Luxe Styremedlem (sign.)	T.S.Christoffersen Forr.fører (sign.)

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

PENNEO

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

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

Tormod S. Christoffersen
Forretningsfører
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1240155
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-06-26 10:16:09 UTC

QES

bankID

Mai Gunn Gjerdalen Madsen
Styreleder
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-867257
IP: 193.212.xxx.xxx
2026-06-26 12:15:26 UTC

QES

bankID

Helle Susanne Luxe
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-2405584
IP: 51.175.xxx.xxx
2026-06-28 08:00:19 UTC

QES

bankID

Martin Kjensli
Styremedlem
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-2150804
IP: 84.213.xxx.xxx
2026-07-01 09:27:12 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L93NY-UM85I-GWHFY-XMAS0-DCAZ4-Q0OE2

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo
Org.nr. 981 124 596

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Avvik budsjett 2025	Budsjett 2026	
DRIFTSINNTEKTER							
Felleskostnader		548 893	533 579	550 000	1 107	576 338	→ 575.000
Engangsinnbetaling		-	-	-	-	-	
Sum Driftsinntekter		548 893	533 579	550 000	1 107	576 338	
DRIFTSKOSTNADER							
Styrehonorar / honorar	2	20 000	20 000	20 000	-	20 000	OK
Justert avsetning styrehonorar	2	-	-	-	-	-	
Arbeidsgiveravgift	2	2 820	2 820	2 820	-	2 820	OK
Justert avsetning AGA styrehonoar	2	-	-	-	-	-	
Kommunale avgifter		215 678	198 682	221 000	5 322	~~226 462~~	221.000
Gårdsstrøm		11 055	9 245	10 000	-1 055	~~11 608~~	12.000
Vedlikehold	3	15 638	13 141	-	-15 638	~~16 420~~	400.000
Inspeksjoner	4	12 375	12 375	13 000	625	~~12 994~~	13.000
Forretningsførsel	2	76 462	74 818	79 000	2 538	~~80 285~~	76.000
Konsulentbistand		-	-	-	-	10.000	
Medlemskontingent		2 200	2 130	2 200	-	~~2 310~~	2290
Forsikring		99 183	62 095	100 000	817	~~104 142~~	106.000
Bredbånd		39 252	36 898	37 500	-1 752	~~41 215~~	45.000
Bankkostnader		2 631	2 622	2 800	169	~~2 763~~	3.000
Diverse kostnader	5	1 736	15 348	5 000	3 264	~~1 823~~	5000
Sum Driftskostnader		499 030	450 174	493 320	-5 710	522 841	
RESULTAT FØR FINANSINNTEKTER		49 863	83 405	56 680	6 817	53 497	
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER							
Andre Finans inntekter		7 478	8 800	9 200	1 722	~~7 852~~	11.000
Renteinntekter		10 104	9 314	6 200	-3 904	~~10 609~~	5.000
Purregebyr/ renter - kunder		-	-	-	-	-	
Rentekostnad		-	-	-	-	-	
Netto finansoppgjør		17 582	18 114	15 400	-2 182	18 461	
RESULTAT etter finansoppgjør		67 445	101 519	72 080	4 635	71 958	

Sak 6: Drift av bygården

Sak 6.1: Fordeling av oppgaver i sameiet

Styret ønsker å legge til rette for økt deltagelse fra sameierne i praktisk drift og enkelt vedlikehold av sameiet. Dette for å fordele arbeidsbelastningen på flere, styrke fellesskapet og sikre bedre oppfølging av fellesarealer.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å utarbeide og fordele konkrete oppgaver mellom seksjonseierne, etablere rullerende ordninger der hvor dette er hensiktsmessig og organisere dugnader.

Sak 6.2: Låsing av portrom og håndtering av avfall/søppelgjensetting

Styret ønsker å etablere tydelige rutiner for låsing av portrom samt håndtering av avfall og søppelgjensetting. Bakgrunnen er behov for økt sikkerhet, bedre orden i fellesarealer og forebygging av uønsket hensetting av søppel. Dersom portrommet gjentatte ganger står ulåst det i løpet av de neste to månedene, vil det bli installert smekklås, noe som vil medføre økte kostnader for sameierne.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar følgende retningslinjer:
- Portrommet skal til enhver tid holdes lukket og låst.
- Det er forbudt å hensette søppel eller gjenstander i fellesarealer.
- Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for egen avfallshåndtering.

Vedlikeholdsplan

Anskaffelser og vedlikehold i 2026

1) Anskaffelse av brannsentral

2) Fasade
   - vedlikehold og maling rundt enkelte vinduer og dører
   - lokale skader og sprekker i mur som bør utbedres før de utvikler seg videre
   - vask av fasade og vinduer

3) Tiltak for bedre vannavledning rundt bygget

4) Oppfølging av kjeller for fukt, sopp og råte (befaring Mycoteam i 2027)

5) Maling av vinduer i kjøkkentrappen (dugnad)

6) Fjerne elektriske ledninger i kjøkkentrappen, 1 etasje (gjøres samtidig med skrifte av brannsentral)

7) Sluk til vaskekjelleren

Vedlikeholdsplan over tid

1) Utskifting av soilrør

2) Tiltak for hindre fuktgjennomtrening på hjørneverandaene (Epoksybelegg)

3) Rense takrenner (hvis vi har lift/ stillaser oppe)

P R O T O K O L L
FOR
ÅRSMØTET 2025
SAMEIET HALLINGSGATE 4

Det ble avholdt årsmøte 4.6. 2025 kl. 18.00 hos forretningsfører advokat Tormod S. Christoffersen, St. Olavsgt. 28, 0166 Oslo

1. Konstituering.

a. Opptak av navnefortegnelse.

Tilstede: Martin Kjensli, Anniken Krogstad (flm til Madsen) Helle Luxe , Mai-Gunn Madsen, Mads Tjeldflaat, Svein Hovde (flm til Madsen.) ,Herman Egenberg, Sunniva Gylver.

Videre møtte forretningsfører – advokat Tormod S .Christoffersen.

b. Valg av møteleder, referent.

Mai Gunn Madsen ble valgt til møteleder.

Forretningsfører Tormod S. Christoffersen ble valgt til referent , til å undertegne protokollen: Mads Tjeldflaat og Herman Egenberg.

c. Godkjenning av innkallingen.

Det var ingen bemerkninger til møteinnkallingen og den der nevnte dagsorden.

2. Styrets årsberetning for 2024

Styreleder gikk gjennom årsberetningen.

Vedtak:

Styrets årsberetning for 2024 godkjent , med enkelte justeringer.

3. Regnskap 2024.

Styreleder gikk gjennom årsregnskapet for 2024 og balansen pr. 31.12.2024.

Vedtak:

Regnskapet for 2024 med balansen pr. 31.12.2024 godkjennes. Regnskapet viser et overskudd på kr.101.519. Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av utviklingen i sameiet

4.Godtgjørelse til styret for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar kr.20.000.Med 10.000 til styrets leder og kr. 5000 til hver av styremedlemmene.

5.Budsjett 2025.
Styreleder gikk gjennom det utsendte forslag til budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til etterretning.

6.Saker fra styret

6.1. Vedlikeholdsplan
2025: Brannvarslingsanlegg.

6.2. Arbeidsoppgaver til fordeling
Styret fremla en liste over arbeidsoppgaver fordelt på sameierne.

6.3. Orienteringer
Forslag om opprettelse av styreportal fra On-Property.
Vedtak: Vedtatt.

7. Innkomne saker
7.1. Forslag fra Helle Luxe: Oppgraderinger i Hallings gate
Helle Luxe redegjorde.

7.2. Forslag fra Helle Luxe: Forbedring av styrets drift og kommunikasjon
Helle Luxe redegjorde.

9. Valg av styre.

Vedtak: Styret fikk etter valget følgende sammensetning:

Styreleder:	Mai Gunn Madsen	2024-2026
Styremedlem:	Martin Kjensli	2025-2027
Styremedlem:	Helle Luxe	2025-2027
Varamedlem:	Herman Egenberg	2024-2026

Alle vedtakene var enstemmige.
Møtet ble så hevet kl. 20.00

Mads Tjeldflaat sign. Herman Egenberg sign.

Mai Gunn Madsen
Møteleder(sign)

Tormod S. Christoffersen
referent

TORMOD S. CHRISTOFFERSEN
ADVOKAT MNA

I FELLESSKAP:

INNKALLING
Det innkalles med dette til årsmøte
i sameiet Hallingsgt. 4
torsdag 5.6. 2025 Kl. 18.00
hos forretningsfører advokat Christoffersen, St. Olavsgt. 28, 3.etasje,
inng. Frederiksgt.

Til behandling foreligger:

1. Konstituering
   1.1. Opptak av navnefortegnelser og fullmakter
   1.2. Valg av møteleder, sekretær og 2 protokollunderskrivere
   1.3. Godkjenning av innkalling

2. Styrets årsberetning 2024

3. Regnskap 2024

4. Godtgjørelse til styret

5. Budsjett 2025

6. Saker fra styret:
   6.1. Vedlikeholdsplan
   6.2. Arbeidsoppgaver til fordeling
   6.3. Orienteringer

7. Innkomne saker:
   7.1. Forslag fra Helle Luxe: Oppgraderinger i Hallings gate
   7.2. Forslag fra Helle Luxe: Forbedring av styrets drift og kommunikasjon

8. Dagens styre består av:

Styreleder	Mai Gunn Madsen	2024-2026	
Styremedlem	Mads Tjeldflaat	2023-2025	på valg
Styremedlem	Martin Kjensli	2023-2025	på valg
Varamedlem	Herman Egenberg	2024-2026	

Vedlegg:
Regnskap 2024
Budsjett 2025
Forslag fra Helle Luxe

Styrets årsberetning 2024, vedlikeholdsplan og arbeidsoppgaver til fordeling blir ettersendt.

Oslo, 28.05.2025

STYRET

Mobil: 90 15 40 35 | Telefon: 23 32 64 16 | Epost: tormod@advokatchristoffersen.no
Post: Pb.6908, St. Olavsplass, 0130 Oslo. Besøksadresse: St. Olavs gate 28 | Org.nr: 883 467 272

SAMEIET HALLINGS GATE 4
Styrets årsberetning for 2024

Sameiet:
Sameiet Hallings gate 4 består av 14 sameierseksjoner beliggende i Oslo.
Det har vært ett eierskifte i Sameiet i løpet av året. Fem av Sameiets boligseksjoner er utleid.

Styret:
Styret har bestått av:
- Styreleder: Mai Gunn Madsen
- Styremedlem: Martin Kjensli
- Styremedlem: Mads Tjeldflaat
- Varamedlem: Herman Egenberg

Godtgjørelser:
Styrehonorar for perioden er ikke utbetalt. Styrehonoraret utbetales etter årsmøtet. Forretningsfører Tormod S. Christoffersen er godtgjort med kr. 74.818.

Styrets arbeid:
Baktrappe oppgang B ble ferdig malt i 2024. I oppgang A ble brannalarmen utløst av en forbipasserende, da døren til oppgangen stod ulåst. Det var nødvendig med bistand fra Elotec for å få systemet i gang igjen. I løpet av vinteren måtte istapper fjernes fra taket av sikkerhetshensyn. Utebenk til bakgården ble kjøpt fra Ullersmo Landsfengsel, og er nå satt opp til glede for alle sameierne. Balkongprosjektet er avsluttet grunnet manglende oppslutning blant sameierne, samt uttrykt motstand fra enkelte.

Alle pålegg fra Brann- og redningsetaten fra 2017 er nå ferdigstilt. Et komplett HMS-system (brannbok) med tilhørende risikovurdering er sendt inn. Det forventes inspeksjon fra Brann- og redningsetaten i løpet av året. I forbindelse med høstdugnaden 2025 vil det blir gitt opplæring og gjennomført brannøvelse, slik at alle sameierne får nødvendig kunnskap om hvordan de skal opptre ved en eventuell brann.

Sameiet har gjennomført to dugnader i 2024.

Økonomi:
Resultatregnskapet viser et overskudd på kr.101.519. Husleieinntektene blir regulert med konsumprisindeksen på årlig basis. Balansen viser at sameiet har innestående kr. 358.547 på bank. Kortsiktig gjeld er kr. 28.570. Årsregnskapet gir et rettvisende bilde av utviklingen i sameiet.

Sameiernes innbetalinger dekker sameiets forpliktelser etter hvert som de forfaller.
Vilkårene for fortsatt drift er til stede. Ingen informasjon viser noe annet.

Arbeidsmiljøet i sameiet er godt. Likestilling ivaretas. Sameiet forurenser ikke det ytre miljø. Selskapet har ikke hatt forsknings- og utviklingsaktiviteter i 2024.

Oslo, 4. juni 2025

Mai Gunn Madsen Styreleder (sign.)	Martin Kjensli Styremedlem (sign.)	Mads Tjeldflaat Styremedlem (sign.)	T.S.Christoffersen Forr.fører (sign.)

7. Innkomne saker

Sak 7.1 Forslag fra Helle Luxe: Orientering – Oppgraderinger i Hallings gate

Det siste året har det blitt gjennomført betydelige tiltak i Hallings gate, i samarbeid med Hallingsgategruppen og engasjerte naboer i nabolag, og med støtte fra Sparebankstiftelsen. Arbeidet er initiert av aktører utenfor sameiet, men bygården er en del av gaten og påvirkes naturlig av endringene som er gjort.

Hensikten med orienteringen er å informere om:
- *Hva som er gjennomført.*
- *Hvilke resultater tiltakene har gitt så langt.*
- *Planlagte justeringer og hva som skjer fremover.*
- *Mulighet for innspill fra beboerne.*

Sak 7.2 Forslag fra Helle Luxe: Forbedring av styrets drift og kommunikasjon

Bakgrunn:
Det har vært utfordringer knyttet til styrets oppfølging av saker, informasjonsflyt og tydelig ansvarsfordeling internt i styret siden forrige generalforsamling. Det har vært perioder med fravær blant styremedlemmer, og det har blitt kommunisert til beboere at dette har ført til manglende informasjon og fremdrift i saker som angår sameiet – inkludert saker som allerede er vedtatt. Det er derfor behov for bedre struktur og avklarte roller for å sikre kontinuitet, gjennomføring, tydelig ansvar i styrearbeidet og god ivaretakelse av sameiet.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet ber styret etablere faste rutiner for jevnlig og tydelig kommunikasjon med beboerne, inkludert:
- Oppfølging og formidling av vedtak og fremdrift.
- Tidsriktige møteinnkallinger og referater.
- Besvarelse av henvendelser og saker innen rimelig tid.
- Avklaring av intern ansvarsfordeling i styret, inkludert tydelige retningslinjer for hvem som gjør hva, og hvem som trer inn (eventuelt som styreleder) ved sykdom eller annet fravær som varer i mer enn to til tre uker.

- *Årsmøtet anbefaler at styret vurderer å supplere med ett eller flere medlemmer for å styrke kapasitet og representasjon – særlig ved fravær som hindrer aktivt styrearbeid.*
- *Årsmøtet vedtar at styret skal avholde minst tre styremøter per år, med referat fra hvert møte.*
- *Årsmøtet vedtar at styret sender skriftlig status til beboerne minimum to ganger i året.*

Hallingsgate 4 - Årsmøte

Anskaffelser og vedlikeholdsoppgaver 2025	Beløp
Brannvarslingsanlegg	300 000

Innkjøp av:	
Brannslukningsapparat med skilt, settes mot baktrapp oppgang B	1 000

Avventer:

Mulig nye tiltak fra Brann- og redningsetaten
Utskifting av soilrør
Fjerne elektriske ledndinger i baktrappen 1 etg.
Rapport vedlikehold fasade
Branndør nederst i oppgang B
Åpne dør til stoppekranen
Rørlegger sluk kjeller toalett
Rekkverk til trapp oppgang B

Statkraft Internal

Sendt Hagen 6/6 '25

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 i Oslo
Org.nr. 981 124 596

Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Avvik budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER						
Felleskostnader		533 579	517 644	517 664	15 915	550 000
Engangsinnbetaling		-	-		-	-
Sum Driftsinntekter		**533 579**	**517 644**	**517 664**	**15 915**	**550 000**
DRIFTSKOSTNADER						
Styrehonorar / honorar	2	20 000	20 000	10 000	-10 000	20 000
Justert avsetning styrehonorar	2	-	-10 000			
Arbeidsgiveravgift	2	2 820	2 820	1 410	-1 410	2 820
Justert avsetning AGA styrehonoar	2	-	-1 410			
Kommunale avgifter		198 682	169 446	198 290	-392	221 000
Gårdsstrøm		9 245	8 174	8 000	-1 245	10 000
Vedlikehold	3	13 141	28 368	100 000	86 859	300 000
Inspeksjoner	4	12 375	12 375	20 000	7 625	13 000
Forretningsførsel	2	74 818	71 390	75 000	182	79 000
Konsulentbistand	5		2 531	15 000	15 000	-
Medlemskontingent		2 130	1 990	1 990	-140	2 200
Forsikring		62 095	86 013	93 142	31 047	110 000
Bredbånd		36 898	37 356	38 000	1 102	38 000
Bankkostnader		2 622	2 782	3 000	378	2 800
Diverse kostnader	6	15 348	-	5 000	-10 348	15 000
Sum Driftskostnader		**450 174**	**431 835**	**568 832**	**118 658**	**813 820**
RESULTAT FØR FINANSINNTEKTER		**83 405**	**85 809**	**-51 168**	**134 573**	**-263 820**
FINANSINNTEKTER OG KOSTNADER						
Andre Finans inntekter		8 800	8 901	8 000	800	9 000
Renteinntekter		9 314	9 963	1 000	8 314	6 000
Purregebyr/ renter - kunder		-	-	-	-	-
Rentekostnad		-	-1 500	-	-	-
Netto finansoppgjør		**18 114**	**17 364**	**9 000**	**9 114**	**15 000**
RESULTAT etter finansoppgjør		**101 519**	**103 173**	**-42 168**	**143 687**	**-248 820**

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo
Org.nr. 981 124 596

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		49 774	19 434
Andre fordringer			-
Restanse innbet.fellesutgifter		10 006	14 667
Sum Fordringer		**59 780**	**34 101**
Bankinnskudd			
DnB 1594.27.84470		357 547	246 674
DnB 1594.27.84020 - skt		1 000	1 000
Sum Bankinnskudd	7	**358 547**	**247 674**
SUM EIENDELER		**418 326**	**281 776**
GJELD OG EGENKAPITAL			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		288 235	185 062
Årets resultat		101 519	103 173
Sum Egenkapital	**8**	**389 754**	**288 235**
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Lån		-	-
Sum Langsiktig Gjeld		-	-
Kortsiktig gjeld:			
Leverandører		-	-18 678
Påløpt arbeidsgiveravgift		2 820	1 410
Annen påløpt kostnad		5 750	809
Avsatt styrehonorar / honorar		20 000	10 000
Forskudd leie			-
Sum Kortsiktig Gjeld		**28 570**	**-6 459**
Sum Gjeld		**28 570**	**-6 459**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**418 326**	**281 776**

05.06.202516:30

SAMEIET HALLINGSGATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 i Oslo

Org.nr. 981 124 596

NOTER TIL REGNSKAPET pr. 31/12-2024

Note 1 - Regnskapsprinsipper

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

Inntekter

Inntektsføring av innbetalinger fra sameier skjer, når inntekten avtalemessig er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel / langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående.
Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Note 2 - Styrehonorar / honorar

Styrehonorarer / honorar	**2024**	**2023**
Styrehonorar / Honorar	20 000	10 000
Justering styrehonorar	-	
Arbeidsgiveravgift	2 820	1 410
Justering Arbeidsgiveravgift	-	
Sum	**22 820**	**11 410**

Godtgjørelse til forretningsfører		
Forretningsfører inkl. husleieservice	74 818	71 390

05.06.202516:30

SAMEIET HALLINGS GATE 4

Gnr. 217 - Bnr. 183 I Oslo

Org.nr. 981 124 596

Note 3 - Vedlikehold

	2024	2023
Brannsikring & Vanntåkeanlegg	-	21 667
Div. maling - vår 2024	4 147	-
Vannavfukter	2 769	-
Utebenk bakgård	3 500	
Nøkler/Låser	2 725	
Div innkjøp - vedlikehold		6 701
Sum	**13 141**	**28 368**

Note 4 - Inspeksjoner

	2024	2023
Inspeksjon fukt i kjeller	0	0
Årlig inspeksjon vanntåkeanlegg	12 375	12 375
Årlig kontroll brannvarslingsanlegg	0	0
Sum	**12 375**	**12 375**

Note 5 - Konsulentbistand

	2024	2023
Brannteknisk rådgivning	0	2531
Gjennomgang vedtekter, Huseiernes Landsforbund	0	0
Sum	**0**	**2 531**

Note 6 - Diverse kostnader

Elotek brannalarm service	5 431
Oslo Fasadevask, istappfjerning	8 125
Utlegg dugnad	1 792
Sum	**15 348**

Note 7 - Bankinnskudd

	2024	2023
Bank DnB - 1594.27.84470	357 547	246 674
Bank DnB - 1594.27.84020 - bundet skattetrekk	1 000	1 000
Sum	**358 547**	**247 674**

Note 8 - Egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	288 235	185 062
Årets resultat	101 519	103 173
Egenkapital 31.12	**389 754**	**288 235**

Oslo - 5/6 2025

Mai Gunn Gjerdalen Madsen
Styreleder

Martin Kjensli
Styremedlem

Mads Kjeldflaat
Styremedlem

Tormod Christoffersen
Forretningsfører

28.05.202522:30

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET HALLINGSGT. 4

§ 1
Sameiets navn og eiendom

Sameiets navn er Sameiet Hallingsgt.4. Sameiets organisasjonsnummer er 981 124 596.

Sameiets eiendom er boligeiendommen Hallingsgt.4 - gnr. 217, bnr. 183 i Oslo. Eiendommen består av 14 seksjoner - 13 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, foruten uteareal og annet fellesareal i h.h.t. tinglyst seksjonsbegjæring av 25.10.1985 med tilhørende situasjonsplan og etasjeplaner.

§ 2
Sameiets juridiske karakter

Sameiet er et eierseksjonssameie som omfattes av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 3
Formål

Formålet er drift av eiendommen Hallings gate. 4 og å ivareta seksjonseiernes felles interesser i eiendommen.

§ 4
Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har eksklusiv rett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av seksjonene og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Bruken skal være aktsom og forsvarlig.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål de er bestemt for - seksjon nr. 1 til næringsformål og de resterende seksjoner til boligformål.

Med mindre årsmøtet annerledes bestemmer, kan styret fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse og vedlikehold av felles arealer og anlegg. Det samme gjelder fastsettelse av vanlige ordensregler for eiendommen.

Årsmøtet kan bestemme midlertidig utleie av deler av fellesarealet til bestemte seksjonseiere - som f.eks. boder.

§ 5
Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde sin seksjon forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne og at bygningen ikke forringes.

Egenandel av glassruter i forsikringsoppgjør skal bæres av vedkommende seksjonseier for sin seksjon.

Den enkelte seksjonseiers vedlikehold av sin seksjon omfatter også reparasjon og utskifting av vinduer som tilhører egen seksjon. Årsmøtet bestemmer type vinduer, farger, beis eller maling som skal benyttes.

Alle bygningsarbeider i seksjonen, herunder også ombygging, innredning og modernisering, som seksjonseieren ønsker utført i sin seksjon, står det seksjonseieren fritt å utføre, bare alt gjøres lovlig, og nødvendig tillatelse innhentes fra bygningsmyndighetene. Seksjonseieren må på forhånd gi tilfredsstillende orientering og dokumentasjon til sameiets styre.

De arbeider/forandringer som den enkelte seksjonseier utfører i sin seksjon, må ikke redusere den felles eiendomsverdi.

Endringer i fasader, vindusåpninger og døråpninger må på forhånd godkjennes av årsmøtet og om nødvendig også av bygningsmyndighetene før de settes ut i livet.

Eiendommen for øvrig besørger sameiet vedlikeholdet av.

Med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder, kan eierne av bestemte seksjoner etter bestemmelse av styret, med mindre årsmøtet annerledes bestemmer, ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

§ 6
Rettslig rådighet

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over sin seksjon.

Seksjonen med eventuelle tilliggende rettigheter kan således fritt overdras, bortleies, pantsettes med mv.

Ved overdragelse og bortleie skal det tas hensyn til forsvarlig behandling av eiendommen og til gode naboforhold. Seksjonseier som bortleier sin seksjon er ansvarlig for at leietageren opptrer i samsvar med vedtekter, husordensregler og for øvrig i h.h.t. vedtak i årsmøtet og i styret. Overdragelse skal på forhånd meldes til forretningsfører, som må foreta nødvendige registreringer, både av hensyn til sameiet og i forhold til offentlige myndigheter som skattemyndigheter og Brønnøysundregistrene. Det skal betales eierskifte gebyr til forretningsfører.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleie om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

§ 7
Fordeling av omkostninger

Omkostningene med eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken i den tinglyste seksjonsbegjæring, med mindre særlige grunner taler for å fordele omkostningene etter nytten for den enkelte seksjon eller etter forbruk.

Den normale fordeling er slik:

Seksjon	1	Næringsseksjon	Sameiebrøk	70/1000
"	2	Boligseksjon	"	40/1000
"	3	"	"	65/1000
"	4	"	"	85/1000
"	5	"	"	65/1000
"	6	"	"	65/1000
"	7	"	"	95/1000
"	8	"	"	65/1000
"	9	"	"	65/1000
"	10	"	"	95/1000
"	11	"	"	65/1000
"	12	"	"	65/1000
"	13	"	"	95/1000
"	14	"	"	65/1000

Den enkelte seksjonseier skal betale et a-kontobeløp fastsatt av årsmøtet, eller av styret, til dekning av sin andel av fellesomkostninger. A-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen hvis årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

§ 8
Heftelsesform og panterett for seksjonseiernes forpliktelser

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til den andelsfordeling som følger av § 7.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet er for hver seksjon begrenset til et beløp tilsvarende to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort, hvis det ikke senest 2 år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning, eller hvis dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

§ 9
Pålegg om salg og fravikelse

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine plikter, kan styret gi pålegg om salg og/eller fravikelse i samsvar med eierseksjonsloven.

§ 10
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 2 seksjonseiere med til sammen minst 10 prosent av stemmer krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 11
Innkalling til årsmøte

Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager.

Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel, som likevel skal være på minst 3 dager. Innkallingen skal skje skriftlig. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før den i § 10 angitte frist.

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.

§ 12
Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om saken er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøte behandle:

a. Styrets eventuelle årsberetning
b. Årsregnskapet
c. Budsjett
d. Valg av styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke for ordinært årsmøte sendes ut til seksjonseierne. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra de saker som er nevnt i 2. avsnitt ovenfor, kan årsmøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede 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 likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremmet i møte.

§ 13
Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver a være seksjonseier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet, blant de som er til stede.

§ 14
Årsmøtets vedtak

Flertallet regnes etter antall seksjoner, slik at hver seksjon gir en stemme.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Når antall stemmer er likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 15
Flertallskrav og særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Med de unntak som følger av eierseksjonsloven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Med mindre eierseksjonsloven angir noe annet kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

a. Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet gar utover vanlig forvaltning og vedlikehold.
b. Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
c. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameie, som tilhører eller som skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap
d. Andre rettslige disposisjoner over eiendommen som går utover vanlig forvaltning
e. Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål
f. Samtykke til reseksjonering
g. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgiftene
h. Endring av disse vedtekter.
i. samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a

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

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en 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 seksjonseierne.

§ 16
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer - leder og 2 øvrige medlemmer. Dessuten skal det velges et varamedlem.

Styret velges i årsmøte for en periode på 2 år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Lederen velges først, deretter velges de 2 andre styremedlemmer enkeltvis. Til slutt velges varamedlem. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

På samme måte velges ny leder eller nytt styremedlem/varamedlem ved lederens eller et styremedlems/varamedlems fratreden

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøte kan med alminnelig flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.

§ 17
Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret holder møte sa ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøter ledes av styrelederen. Hvis vedkommende har forfall, velger styret en møteleder.

Styret er vedtaksført når 3 medlemmer, herunder varamedlem, er til stede.

Vedtak gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 18
Styrets oppgaver - forretningsfører

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

Styret er forpliktet til å sørge for at eiendommen til enhver tid er fullverdiforsikret.

Styret skal engasjere forretningsfører eller privatpraktiserende advokat med erfaring i drift av faste eiendommer, som sameiets forretningsfører. Sameiets løpende forretninger og daglige anliggender hører under forretningsføreren, men disposisjoner av større viktighet skal alltid forelegges for godkjennelse av styret.

Forretningsføreren skal holde styret orientert om stiftelsens drift i den utstrekning styret finner det nødvendig, og styret har til enhver tid samlet eller ved et utvalg rett til å gjennomgå sameiets bøker og verdier. Senest innen 15.3. hvert år skal forretningsføreren forelegge styret revidert regnskap og forslag til budsjett.

§ 19
Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret, for rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold representerer forretningsføreren seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 20
Ugildethet

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 21
Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 22
Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på det ordinære årsmøtet.

§ 23
Forholdet til eierseksjonsloven

Der hvor ikke annet følger av disse vedtekter får eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65 anvendelse, eventuelt senere lov som måtte erstatte denne.

Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 28.07.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-217/183/0/10 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hallings gate 4B 0170 OSLO
Fakturamottaker:	Gylver Sunniva Hallings Gate 4b 0170 OSLO
Eiernavn:	Gylver Sunniva

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 5 016,00
Totalt	NOK 5 016,00

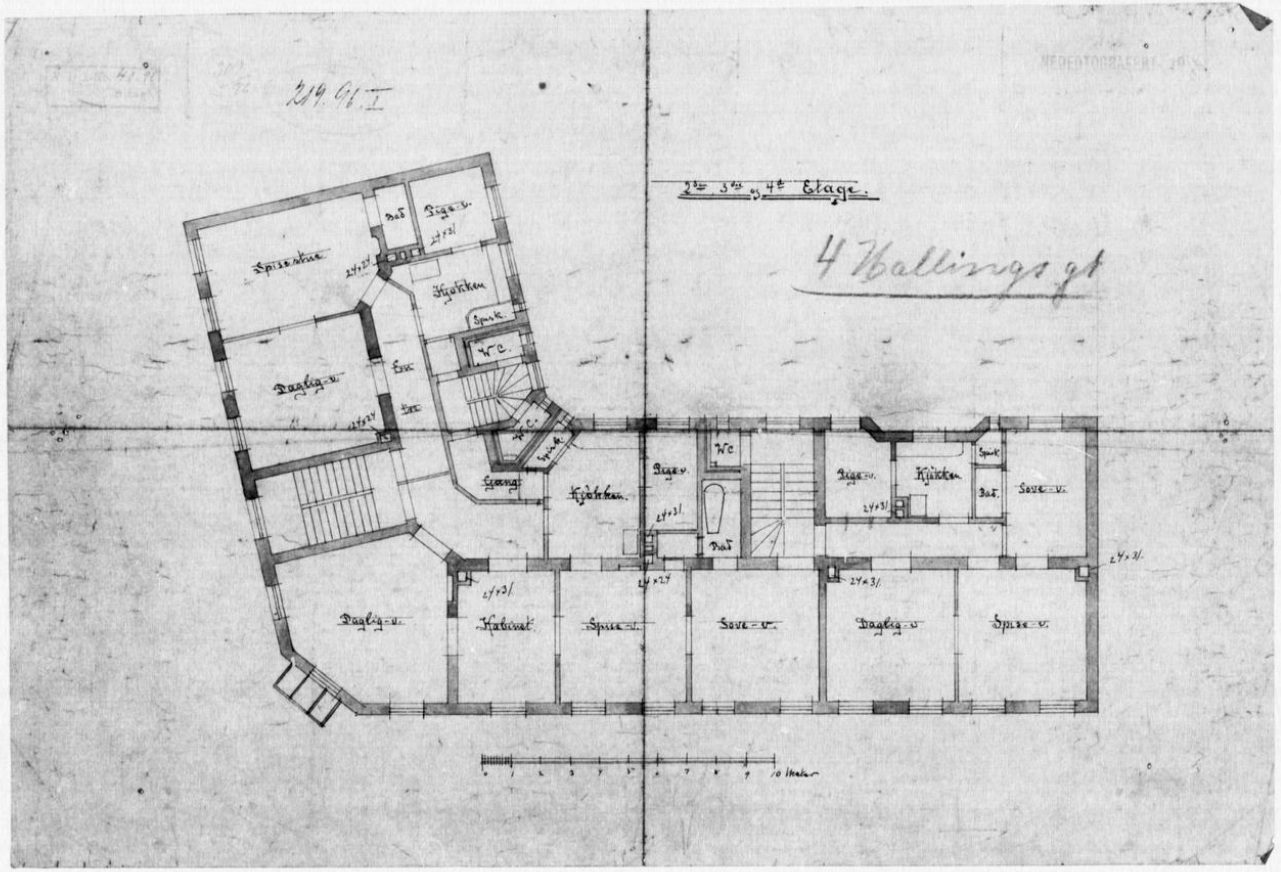
År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	3	**1 254,00**	**0,00**	26060000187342037	12202896	25.06.2026	25.08.2026
Totalt å betale			**1 254,00**					

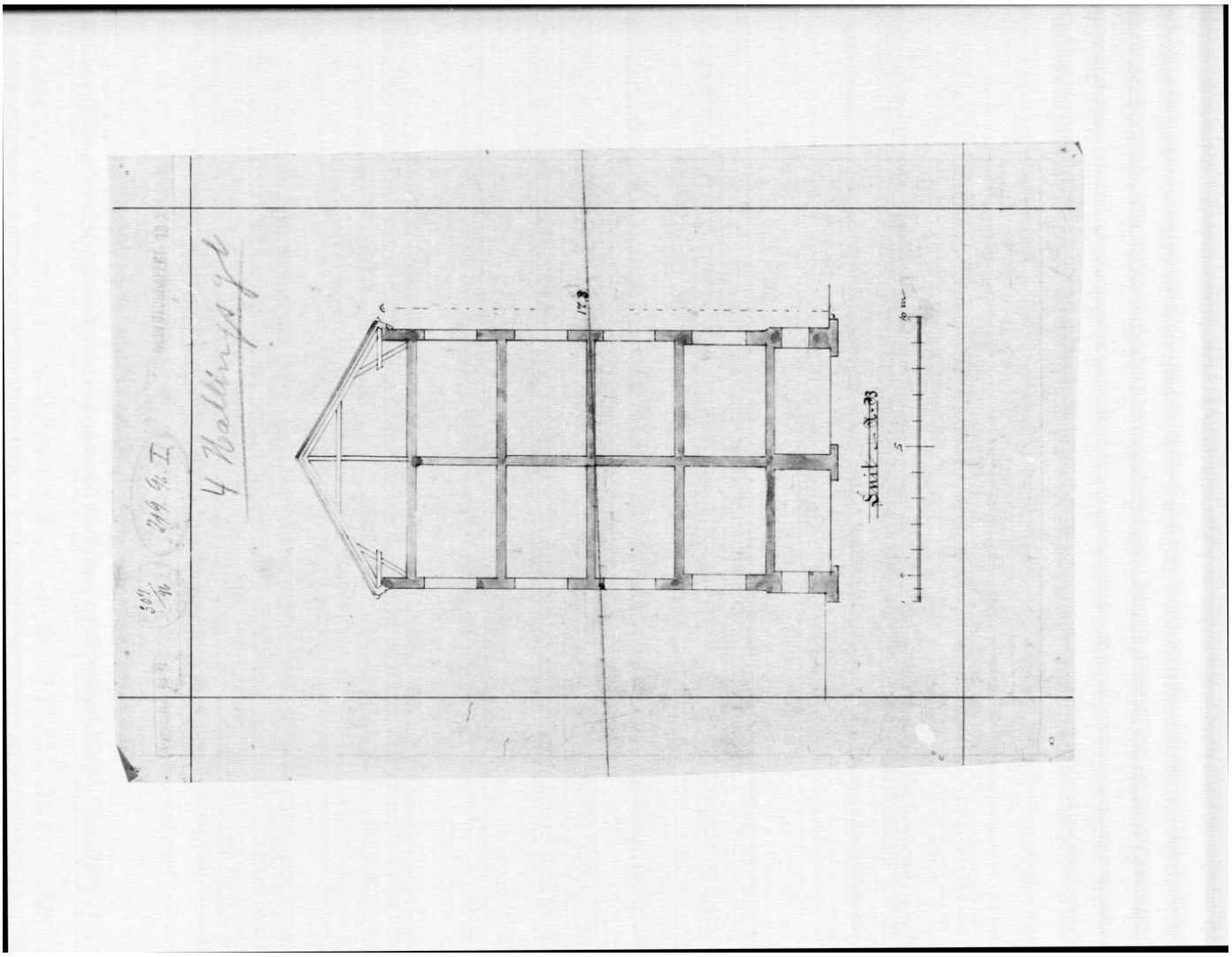
Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	***Beløp***
Eiendomsskatt	5 016,00
Totale avgifter	**5 016,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.


2den 3die og 4de Etage.
4 Wallings gt
Spisestue
Sig.v.
Kjøkken
Spisk.
W.C.
Dagleg.v.
Gang
Kjøkken
Sig.v.
W.C.
Bad
Sig.v.
Kjøkken
Spisk.
Bad
Sove-v.
Dagleg.v.
Kabinet
Spise-v.
Sove-v.
Dagleg.v.
Spise-v.
24 x 27
24 x 31
0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 Meter


4 Ballen pr
Maßstab 1:33

V. D. J. No. 40. 96.
Bilag.

244/97

5

Expeditions-Dokument Nr 2.

angaaende / Bygning

paa Matr.-No. ~~paa~~ 4 D, Dahlsbergsteien

Indleveret Attesteret

130. 94.

Oversendes Hr Stadsingeniøren med Anmodning vedlagte Skrivelse angaaende det i Parken anordnede Badeplads.

Christiania den 20 Januar 1897

Chr. Linstad.

130.

43/97

Overrentre med Bilag 2den Afdeling til Erklæring

Chris. Stadsingeniørkontor, 21de Januar 1897.

142. 97.

C. L. Andersen

Tilbagesendes med Bilag til Stadsingeniøren, idet man finder sig at kunne godkjende det omhandlede Badeplads i Skr. 4 D Dahlsbergsteien, efterat det er forsynet med Vare-Kalle og Vandlaasen flyttet til Bryggerhuset.

Chr. Vand- og Klosetvæsens Kontor, 23 Januar 1897

N. Bonnevie.

130. 142.

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren, idet man slutter sig til Overingeniørens foranstaaende Erklæring.

Chris. Stadsingeniørkontor, 25 Januar 1897.

C. L. Andersen

Anneyn

6

248/97

Intet at bemærke

Christiania 25:de Januar 1897

J. Bull

J.-No.

V. D J.-No. 40.96
Bilag

309/96

219.96.I

Bygningsanmeldelse

til vestre Distrikt.

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grund af Matr.-No.

4 D Galgeberg skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte

Tegninger og beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 373 □ Meter i 4. Etager; □ Meter i ... do } tilsammen: 373

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) 96.3 m - 6.25 Meter Bredde

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53. 54. 56, 62 og 70 omhandlede Slags

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33)

17.5 m. 15,5

Etagernes Antal 4.

Etagernes Høide (§ 44) 3.15 mellem Gulv og Tag

Fundamentering (§ 26) Graasten

Grundbeskaffenhed Fjeld

Isolation (§ 25) Asfaltpap

Drainering som vist i Hjelmplanen med punktlinie Linien Drainrør 8 cm og Kloakrør 15 cm som forbindes med Vandlaas

Bygningsmateriale, § 26 1ste Etage Ydermure af 2 Sten forøvrigt 1½ Sten
indre Langmure og Trappemure i Hovedtrappen 1½ Sten forøvrigt
1 Sten og Letvægge.

Bygningsmaade og særegne Konstruktioner (§§ 68 og 69)
Jeg tillader mig at ansøge om Tilladelse til paa
Gjennemgaaende at anbringe Balkoner efter vedlagte
Tegninger. Samt Udliggere som fortjelkes
Tegninger. Samt Udliggere som fortjelkes
udføres af I Jernbjelke N: 15 som i Murens Indvendige
paahvilke til en der indmures I Jern N: 12 Gulvet gjøres
af Beton.

Tagtækning, § 35 Skifer eller Tagsten paa Lægter.

Vandfald og Aabninger mod Nabo (§§ 21, 22 og 38) ingen nærmere end lovbjemlet

Loftsindredning (Tagkviste), §§ 37 og 44 Boder og Førreloft 2

Indredning i Kjælderne (Nedgange), §§ 19 og 43 For Bikkekum i Kjelderen
vil senere fremkomme Tegning med
Beskrivelse

Trappeantal (faste), § 41 2 faste Trapper. Den ene af
disse samt Kjøkkentrappen føre til Loftet

Antal Piber med Antal af tilhørende Ildsteder (49 e) 9 Piber med 62 Ildsteder

Fritliggende Kakkelovnsrør (§ 60) Et over Gangen i 1ste Etage hvortil
Tilladelse søges. Det udføres af hult Skiferjern

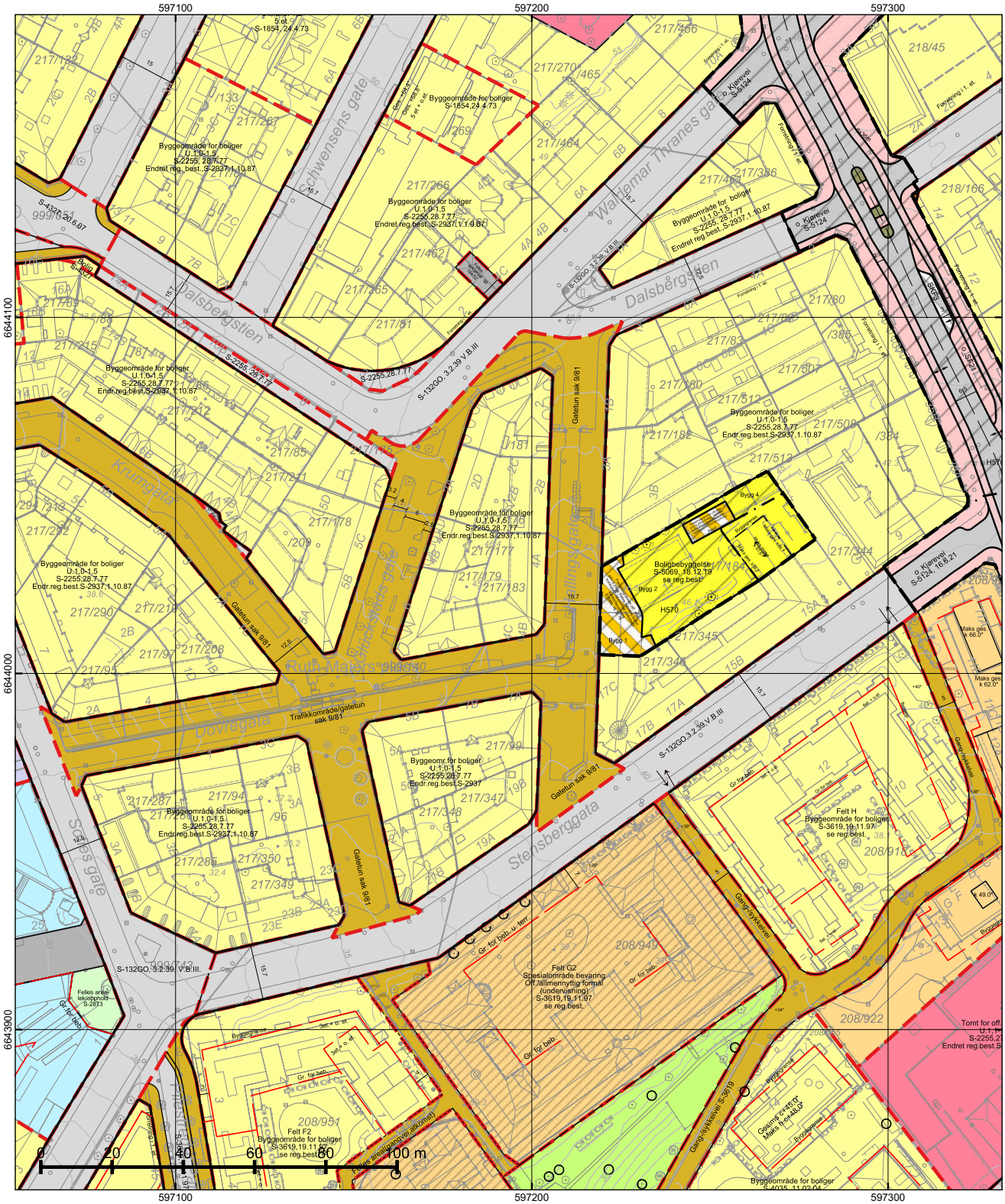
Lokum, (§§ 63 og 64) 2 ved Siden af Bagtrappen og 1 ved
den ene Hovedtrappe. Der anbringes Torvstrøklos-
sætter paa vandtæt Gulv og ventileres Stolene
til opvarmet Pibe paa Loftet

Dette Bygningsarbeide er, overensstemmende med § 4 i Bygningsloven, anmeldt for vedkommende Naboer.

Kristiania den 10/2 1896

Jens Gjerson

Bich. Aschoug's Papirhandel, Carl Johs Gade.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

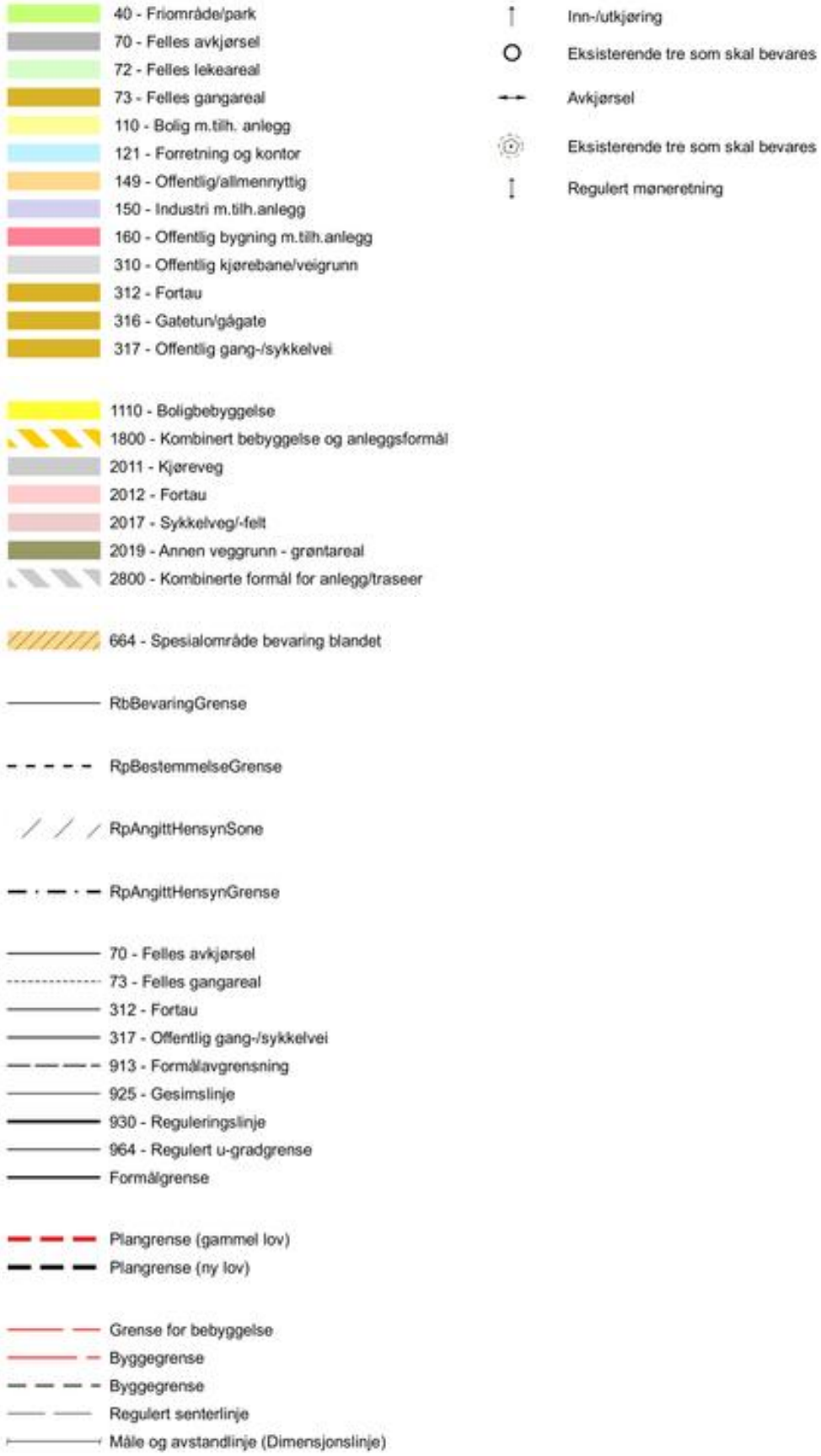
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

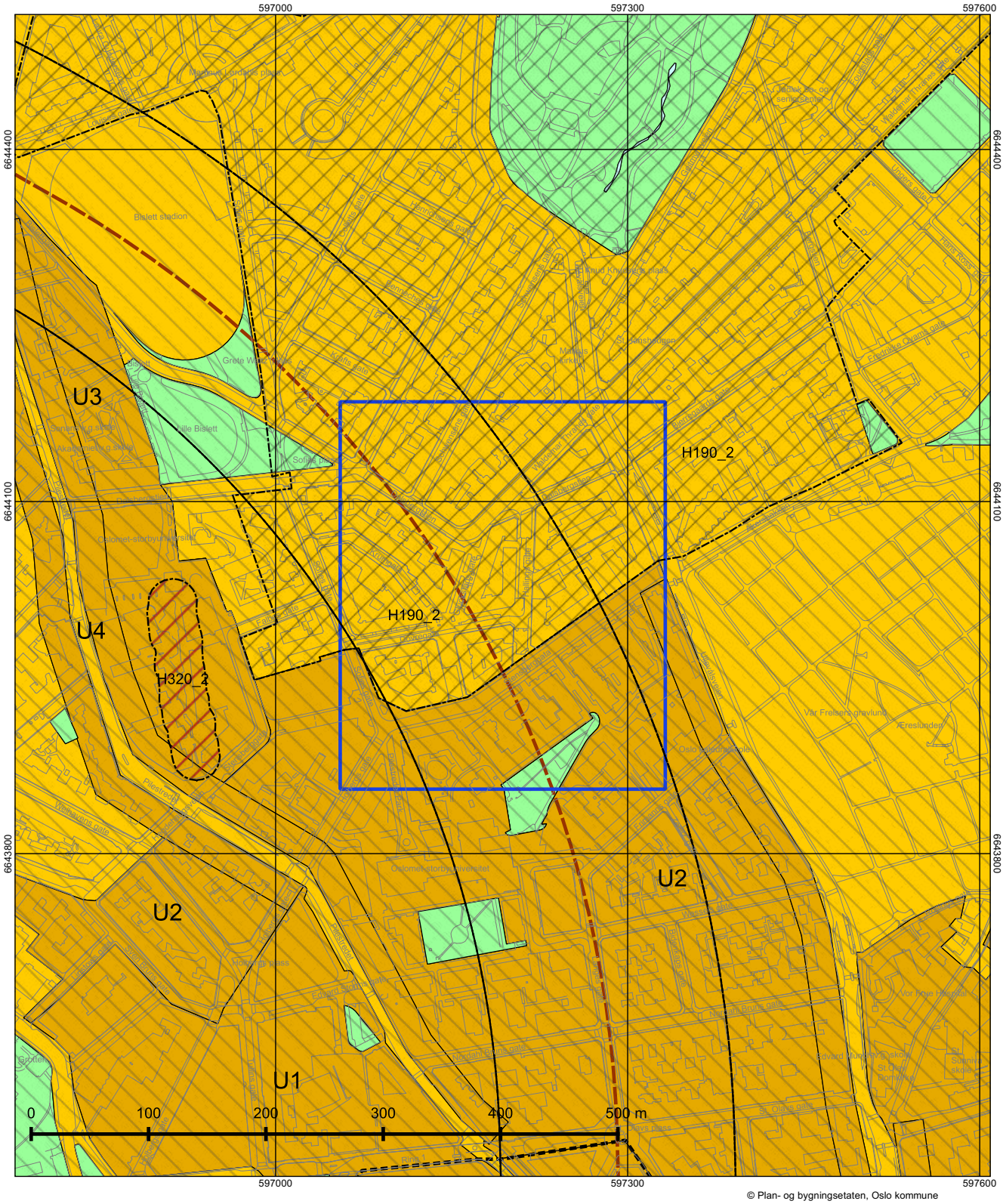
PlottID/Best.nr: 160245/ 86536241
Deres ref.:
Adresse: Hallings gate 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160245/86536241
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

981

Forslag til endret regulering av Dovregata, Gluckstads gate, Kromgata og Hallings gate fra trafikkområde/gate til trafikkområde/gatetun

981 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.01.1981
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198102933
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-132GO

Dokumentet består av 1 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

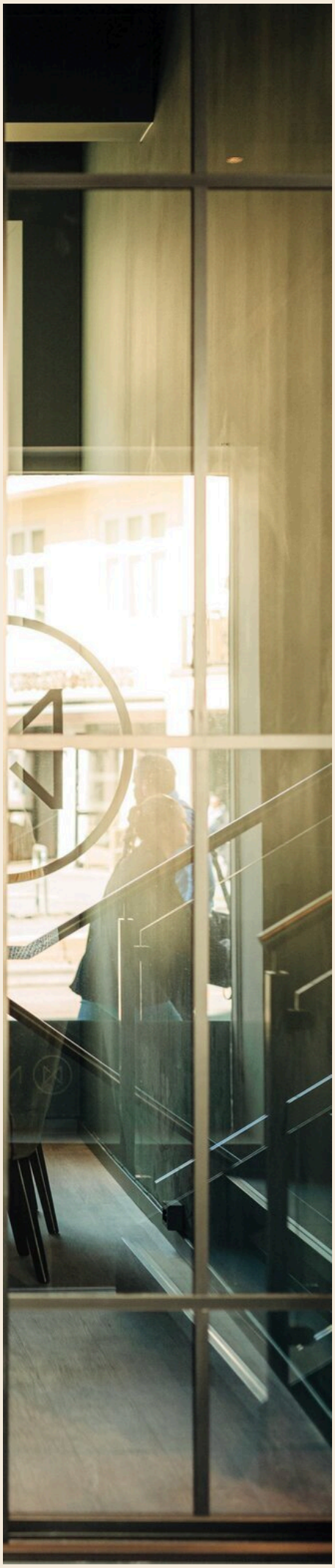
Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

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 St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka 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.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

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: 5-0359/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hallings gate 4B 0170 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 183, snr 10 (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 Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165