NORDVIK

Hans Nordahls gate 62

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nordahls gate 62

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
96	Nabolagsprofil
98	Kontaktinfo
101	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 11.02.2026









Nøkkelinformasjon

Flott og unik hjørneleilighet fra 2016 m/fantastisk utsikt! Balkong, heis og mulighet for kjøp av garasjeplass

Prisantydning	**6 950 000,-**
Omkostninger	**175 130,-**
Totalpris	**7 125 130,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 201,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2016**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Nordahls gate 62!

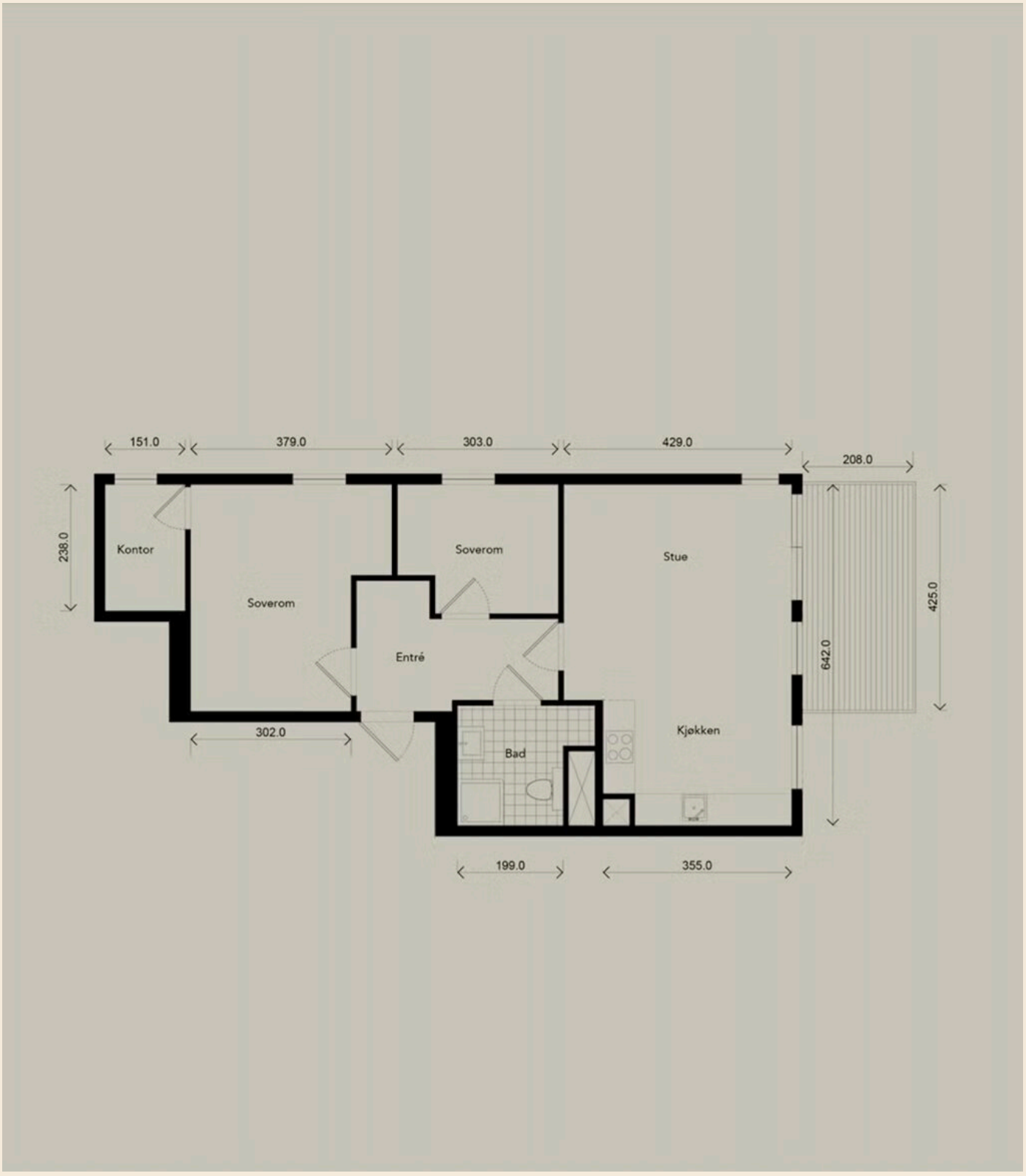
Dette er en litt spesiell og annerledes leilighet beliggende på hjørnet av bygget i 9.etg.

Grefsen Stasjon har en svært sentral og populær beliggenhet med gangavstand til alt av butikker, kollektivtransport og servicetilbud. Akerselva med flotte turmuligheter ligger også like i nærheten. Området er også svært familievennlig med tanke på både skoler og barnehager m.m.

Kvaliteter:
Bygg fra 2016 med heisadkomst
Beliggende i 9. etasje med fantastisk utsikt og ingen innsyn
Svært god standard med minimalt av bruksslitasje
Lys og luftig stue i åpen løsning mot kjøkken
To soverom, samt et fleksibelt rom som f.eks. kontor, lite barnerom, walk-in-closet m.m.
Kjellerbod på ca. 5 kvm
Mulighet for kjøp av garasjeplass for kr. 400.000,-

Planløsning

9. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 66 kvm





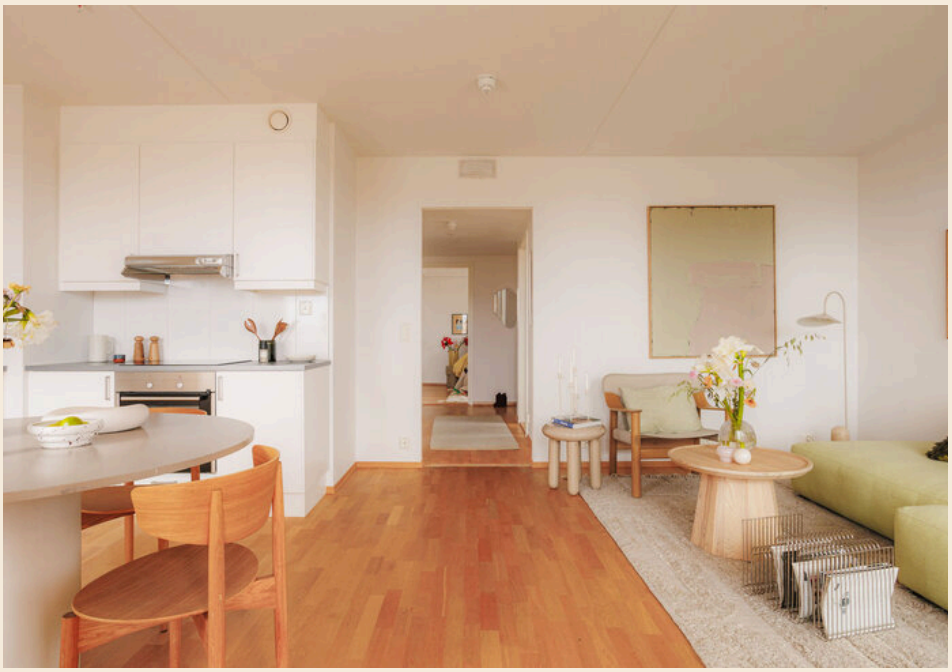


Stua har en flott og moderne åpen løsning med naturlig inndelte soner. Her er det enkelt å møblere med både sofa, spisebord og øvrige møblement.





Fra stue/kjøkken sett ut mot entrè.



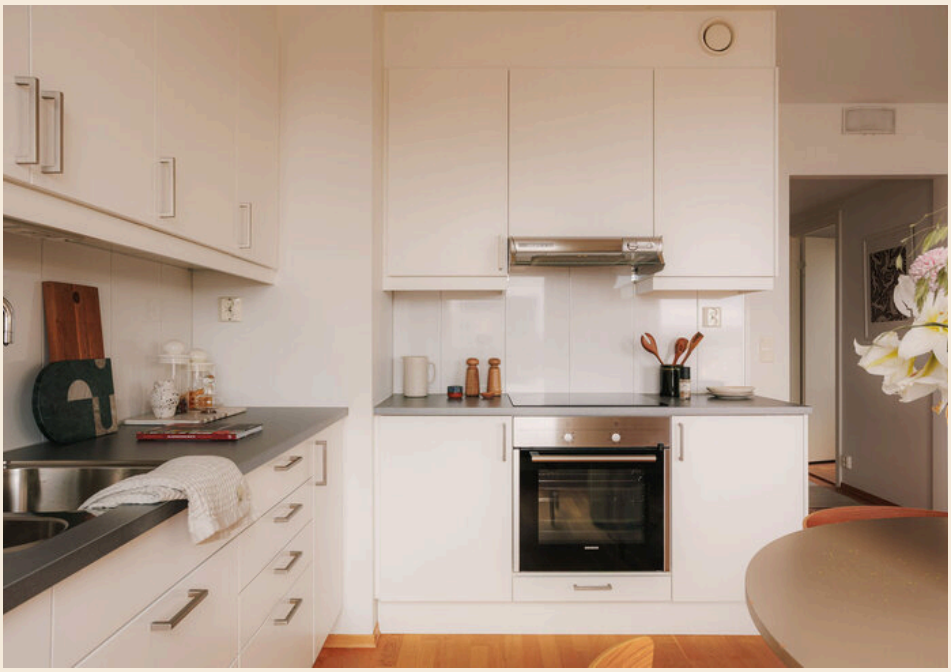
Det flotte kjøkkenet er svært lite brukt og har nærmest ingen bruksslitasje. Det samme gjelder hvitevarene.





De integrerte hvitevarene består av kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Kjøkkenet har god plass til både matlaging og oppbevaring. Innredningen er lys og tidløs fra Marbodal, med glatte, hvite fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.















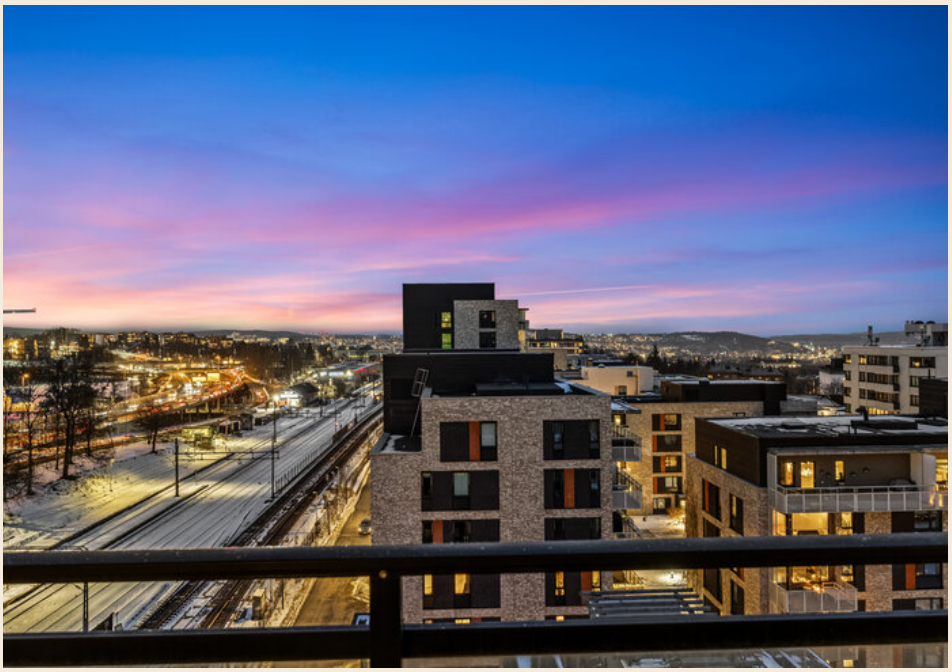



SAMSUNG
7 KG

La oss igjen ta en liten titt på noe av det flotteste ved leiligheten - utsikten!











Området Grefsen Stasjonsby er et attraktivt og barnevennlig område bestående av ny blokkbebyggelse og fine utearealer. Ved å bo her bor du svært sentralt og godt til. I tillegg har denne leiligheten også en svært god plassering på enden av bygget i 9.etg.





Akerselva, som renner gjennom Nydalen, er et populært badested om sommeren.

Flotte Torshovdalen ligger også i gangavstand fra leiligheten - et naturskjønt område med stier og grøntområder, perfekt for tur og rekreasjon.



Leiligheten har også et svært godt tilbud av offentlig kommunikasjon med både buss, tog, trikk, t-bane og flybuss.





Mange spennende og hyggelig steder for en matbit ligger i nærheten - her fra Lillo gård.

Fra leiligheten er det også gangavstand til Torshov. Her fra Trikkestallen Teater på Torshov - et kreativt kulturhus som byr på spennende forestillinger og lokal atmosfære.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0036/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 127, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ai Li Shen
Wei Min Rong

Kjøpesum og omkostninger
6 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
173 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
188 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 125 130,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 138 130,- (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
2016

Etasje
9

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 71 kvm
TBA: 9 kvm

Beskrivelse:

9. etasje:
BRA-i: 66 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2 og kontor
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 9 kvm. Terrasse-og balkongareal

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold
ENTRÉ
Velkommen inn! Romslig inngangsparti med god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Her er det også porttelefon.

STUE MED ÅPEN KJØKKENLØSNING
Lys og innbydende stue med store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Her får du en privat og skjermet opplevelse uten innsyn, med utsikt fra vinduene. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord og innbyr til hyggelige stunder med familie og venner.

Moderne og åpen kjøkkenløsning med spiseplass som skiller de to sonene i rommet. Kjøkkenet har god plass til både matlaging og oppbevaring. Innredningen er lys og tidløs fra Marbodal, med glatte, hvite fronter og laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri.

Det er installert integrerte hvitevarer, inkludert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskapene.

Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper, og avtrekk går via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Leiligheten har vært lite i bruk, det samme gjelder kjøkken og hvitevarene. Leiligheten har i sin helhet svært lite bruksslitasje.

BALKONG
Flott og usjenert balkong på hele 9 kvm med fantastisk utsikt i to retninger. Beliggenheten gir en luftig og intern følelse med god oversikt over nærområdet. Balkongen er romslig og har god plass til utemøbler, grill samt planter og dekorative detaljer. Det er levegger i glass på balkongens endevegger.

SOVEROM I
Romslig og fint hovedsoverom med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement. Praktisk skyvedørsgarderobe. Soverommet er helt skjermet for innsyn og har en flott utsikt, noe for øvrig også hele leiligheten har.

DISPONIBELT ROM
Dette rommet ligger i tilknytning til hovedsoverommet og kan brukes som kontor, walk-in closet, evt et lite barnerom da rommet har vindu. Perfekt for deg som ønsker et lite ekstra fleksibelt rom, tilpasset dine egne behov.

SOVEROM 2
Soverom 2 er av noe mindre størrelse enn hovedsoverommet, men har likevel plass til både seng og nødvendig møblering.

BADEROM:
Pent og moderne flislagt baderom fra 2016, utført som prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin. Veggene er flislagte, og himlingen er utført med malte, slette flater. Baderommet har varme i gulvet.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 5 m². Det gjøres oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Entrédøren er ny og montert i 2026, brann og lydklassifisering. Entrédøren er uten datomerking.
Vinduer: Vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmer er i malt treverk.
Balkongdør: Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015.
Overflater, etc.: Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré.
Ventilasjon: Det er balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering
Det er mulighet for å kjøpe 1 stk. garasjeplass med heisadkomst som selger eier. Denne garasjeplassen ligger i kjelleren av bygget og koster kr. 400.000,- Denne summen kommer i tillegg til prisen på leiligheten. Det påløper både 2,5% i dok.avgift for tinglysning av garasjeplassen og månedlige felleskostnader for garasjeplassen på ca. kr. 350,-

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

Bygningssakkyndig
Matias Utnem

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER
Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2016. Bygget har moderne konstruksjoner med betongdekker, trelags isolerglassvinduer og balansert ventilasjon. Leiligheten har parkett på gulv, malte slette flater på vegger og himlinger, samt et prefabrikkert bad fra byggeår med flislagte overflater, varmekabler og tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og har automatisk lekkasjestopper. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles vannbårent varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Leiligheten har balkong på ca. 9 m² med betongdekke og rekkverk i stål og glass, delvis innglasset. Det er registrert enkelte avvik knyttet til entrédør og vanninstallasjoner, ellers fremstår boligen med normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.

Utvendig:

Vinduer: Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmer er i malt treverk.

Dører: Entrédøren er ny og montert i 2026, brann og lydklassifisering. Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke.

Elektrisk anlegg:
Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av

autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

TG2
Tekniske installasjoner - Vannledninger
Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drensrør fra fordelerskap med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Vurdering av avvik:
Det er irr på rør.
Rør-i-rør-systemet er en moderne løsning som gir god lekkasjesikring, og anlegget fremstår i funksjonell stand. Irr og fukt ved koblingen til vannmåler indikerer mulig lekkasje eller kondens, og det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak:
Grunnet registrert fukt og irr ved kobling, settes TG2 etter NS 3600:2018, det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger for å unngå følgeskader.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
B - grønn
Fullstendig energiattest er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen varmes opp med radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.
Det faktiske forbruket blir etterskuddsfakturert via forretningsfører. Dette gjelder da oppvarming av leiligheten, varmtvann og kaldtvann. Dette beløpet vil da variere fra måned til måned og da også fra husstand til husstand.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et månedlig strømforbruk på ca. 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.
Les mer hos NVE - www.nve.no

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 201,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3 201,- pr. md.
Derav:
Felleskostnader: kr 2 802,-
Kabel TV/Internett: kr 399,-

Felleskostnadene inkluderer også bl.a kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel og diverse andre honorarer.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning. Dette er fjernvarme, varmtvann og kaldtvann som faktureres etterskuddsvis basert på det faktiske forbruket i leiligheten. Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Eiendomsskatt
Kr 1 047,- pr. 01.01.2025
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 1 922 857,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 7 691 426,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Telenor T-We TV og bredbånd (grunnpakke er inkludert i felleskostnadene).

Sameiet

Navn og orgnr.
Hans Nordahls gate 58-66 Sameie, orgnr. 917091455

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 79, bnr. 127 i Oslo kommune.

Hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/hng58-66/oppslagstavle

Det ble ved årsmøtet 2024 vedtatt å bytte låsesystem til brikkeløsning for å forhindre herværk/innbrudd. Alle seksjoner måtte innbetale en engangssum på kr. 2 000,- for denne installeringen.

Det ble byttet forretningsfører i 2024 fra OBOS til SOLIBO.

Forretningsfører
Solibo AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån.

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

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
BUDSJETT 2025

SUM DRIFTSINNTEKTER: 6 062 490,-
SUM DRIFTSKOSTNADER: -5 681 800,-
DRIFTSRESULTAT: 380 690,-
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER: 0,-
ÅRSRESULTAT: 380 690,- (OVERSKUDD).

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensregler § 5 for mer utfyllende informasjon.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 94679634

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 649 kvm (Eiertomt)
Tomtegrenser er ikke kontrollert.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik til oppsatte fellesvisninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Området Grefsen Stasjonsby er et attraktivt og barnevennlig område bestående av ny blokkbebyggelse og fine utearealer.

Ved å bo her får du nærheten til alt fra fine parker og turområder, livet på Torshov og Løkka og alt man trenger av handel på Storo - og kort vei til sentrum.

Leiligheten ligger i et attraktivt og svært sentralt

boligområde i Oslo. Området har de siste årene gjennomgått en totalforvandling og er nå et urbant, levende og meget moderne bydelssenter. Antall beboere og brukere av området er i sterk vekst og i takt med etterspørselen er det etablert en rekke serveringssteder og butikker.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Meny, Coop Mega, Kiwi, Nærbutikken Storo og Rema 1000. Ikke mange minutter unna leiligheten finner man Storo Storsenter, Oslos største kjøpesentre med 130 butikker, spisesteder og tjenester. Like ved Storo Storsenter er Norges største og første IMAX-kino å finne. Torgbygget i Nydalen, et senter som åpnet i 2016 og har servicetilbud som vinmonopol, matvarebutikk, restauranter/cafeer, baker, apotek og blomsterbutikk, ligger også i nærområdet.

Lillo Gård ligger like i nærheten av boligen. Dette er et nytt område bestående av flere servicetilbud som blant annet en stor Meny, blomsterforretning, apotek, kafé m.m. Lillo Gård har et stort torgområde hvor det bl.a er restaurant og lokalbryggeri. Se vedlagt link for mer informasjon: https://lillogard.no/torget/

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

Det er kort vei til ypperlige tur- og treningsfasiliteter, med blant annet Maridalen som et naturlig valg dersom man ønsker rolige sykkelveier. Her har man også tilgang til et fantastisk utvalg av turstier, både til fots, på sykkel eller på ski. Kort vei også til Sognsvann og Nordmarka, med alle sine muligheter. Like i nærheten ligger også Grefsenkollen med muligheter for motbakketrening. På toppen kan man nyte den fantastiske utsikten over hele Oslo by evt. sammen med ett godt måltid på Grefsenkollen restaurant. Her arrangeres det også utekonserter i sommerhalvåret kalt "OVER OSLO" som er svært populært. For den treningsglade har man dessuten SATS i Nydalen og på Storo Storsenter samt Evo. Samtlige sentre ligger kun få minutter unna leiligheten.

Akerselva renner gjennom Nydalen og er med på å forsterke den idylliske opplevelsen av området. Elven kan benyttes til både bading (Nydalsdammen) og fisking. Følger du Akerselva som strekker seg mer enn 8 km fra Maridalsvannet i Maridalen og videre ned gjennom Nydalen forbi Lillo og til slutt ut ved Paulsenkaia i Bjørvika, kan du kombinere markatur eller bytur langs en elv med historisk "brus". Akerselva har mange historiske minner og følger du den hele veien vil du møte 20 fosser og hele 45 bruer og flere badeplasser.

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

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

Attraktive Espira Grefsen Stasjon barnehage ligger like i nærhet av boligen. Her har beboere i Hans Nordahls gate prioritet ved opptak.
Se link til barnehagens vedtekter for mer info:
https://grefsen-stasjon.espira.no/wp-includes/ms-files.php?file=2019/02/Vedtekter-Espira-Grefsenstasjon-2019-002.pdf

Det er i tillegg flere barnehager og skoler i området, samt god tilgang på leiebiler gjennom eks. Hyre i nabolaget.

Offentlig kommunikasjon
Her bor du svært godt og urbant til med både trikk, buss, t-bane, tog og til og med flybussen i umiddelbar nærhet. I tillegg ligger Norges største kino og Oslo`s største kjøpesenter i gangavstand fra leiligheten.

Skoler og barnehager
Espira Grefsen stasjon 1-6 år
3 min gange, 8 avdelinger,

Lillohagen FUS barnehage 1-6 år
2 min kjøring, 62 barn, 4 avdelinger

Nordpolen FUS bhg - Sandakerveien
74 barn, 4 avdelinger
Nordpolen skole (1-10 kl.)
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.
Sinsen skole (1-7 kl.)
Morellbakken skole (8-10 kl.)
Frydenberg skole (8-10 kl.)
Nydalen videregående skole
Foss videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 06.05.2019.
Ferdigattesten gjelder for Hans Nordahls gate 58-66 - Oppføring av boligblokker hus 11 og 12.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett

er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger, forretning, bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4360, vedtatt 02.04.2008. 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/

PLANSAKER:

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06789
Status: Saken er avsluttet

Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48 - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202212601 - Reguleringssak
Mottatt sak: 10.02.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06693
Status: Saken er avsluttet

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Planforslag til politisk behandling
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06806
Status: Saken er avsluttet

Storokrysset fra Grefsenveien 48 til Disen - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202205180 - Reguleringssak
Mottatt sak: 01.04.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06755
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien - Planforslag til politisk behandling - Opparbeidelse av gate
Saksnummer: 201816207 - Reguleringssak
Mottatt sak: 09.11.2018
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06790
Status: Saken er avsluttet

Nycoveien 1 og 1 B - Utarbeidelse av planforslag
Saksnummer: 202209898 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.06.2022
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06726
Status: Saken er avsluttet

Vitaminveien 1B - planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 202017294 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.10.2020
Kobling: Denne saken fortsetter i sak 2025/06912
Status: Saken er avsluttet

PÅGÅENDE BYGGESAKER:

Hans Nielsen Hauges gate 56 - riving av bygg og sletting av tilfluktsrom
Saksnummer: 2025/04191 - Byggesak
Mottatt sak: 02.09.2025
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 48 - 52 - Grefsen stasjonsby felt A5 - Oppføring av hus 15 og felles parkeringsanlegg P6
Saksnummer: 2025/08005 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201504393
Status: Under behandling

Grefsen stasjon - oppføring av boligblokk - Felt A6 Hus 19
Saksnummer: 2025/09412 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201617040
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 32 og 34 - oppføring av hus 21 og garasjeanlegg P7 - Grefsen stasjonsby felt A6 - Tidligere adresse Hans Nordahls gate 48
Saksnummer: 2025/09438 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201606452
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 22 - søknad om byggetillatelse for privatpersoner
Saksnummer: 2025/12623 - Byggesak
Mottatt sak: 18.10.2025
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 54 - 56 - Oppføring av boligblokk - Felt A4 hus 13 - Grefsen Stasjonsby
Saksnummer: 2025/08004 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201504715
Status: Under behandling

Hans Nordahls gate 88 - 94 - Innglassing av balkonger
Saksnummer: 2025/09363 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201713794
Status: Under behandling

Storo T-banestasjon - oppføring av gangbro
Saksnummer: 2025/09334 - Byggesak
Mottatt sak: 13.09.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 201804509
Status: Under behandling

Frederik Glads gate 8 A - fasadeendringer
Saksnummer: 2025/13232 - Byggesak
Mottatt sak: 21.10.2025
Kobling: Denne saken er en fortsettelse av sak 202555207
Status: Under behandling

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

301/79/127/108:
09.09.2015 - Dokumentnr: 823608 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Celsio AS
Org.nr: 977 296 919
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av fjernvarmerør
Avtalen kan kun slettes av partene i fellesskap
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:127
Gjelder denne registerenheten med flere

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

09.02.2026 - Dokumentnr: 153158 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

26.02.2016 - Dokumentnr: 170296 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 108
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 66/7940

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

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 550,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. (Dersom tidligere info kan brukes på nytt, strykes dette punktet) kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Dersom tidligere bilde kan brukes på nytt, strykes dette punktet) kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. (Dersom tilstandsrapport foreligger blir dette kr 0,- og punktet strykes) kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 161 325,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 13. februar 2026

Megler
Elisabeth Hjertenes , Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92694242

Megler 2
Ingunn Tennebø, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95415006

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Tilstandsrapport

Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 127, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 04.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 22486-1049 **Referansenummer:** YU2063

Autorisert foretak: BUILTBY AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

bulíltby as

Rapportansvarlig



Matias Utnem

post@builtby.no

920 59 064

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO

Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO
Gnr 79 - Bnr 127
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en leilighet i et boligbygg med flere boenheter, oppført i 2016. Bygget har moderne konstruksjoner med betongdekker, trelags isolerglassvinduer og balansert ventilasjon. Leiligheten har parkett på gulv, malte slette flater på vegger og himlinger, samt et prefabrikkert bad fra byggeår med flislagte overflater, varmekabler og tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Kjøkkenet er innredet med slette fronter, laminat benkeplate og integrerte hvitevarer, og har automatisk lekkasjestopper. Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet felles vannbårent varmeanlegg, og varmtvann leveres fra sentralanlegg. Leiligheten har balkong på ca. 9 m² med betongdekke og rekkverk i stål og glass, delvis innglasset. Det er registrert enkelte avvik knyttet til entrédør og vanninstallasjoner, ellers fremstår boligen med normal standard og tilstand ut fra alder og bruk.

Byggemåte:
Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med
teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer
Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører
Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn
Etasjeskillere er utført i betong.
Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drensrør fra fordelerskap med utløp i
bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon
Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming
Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering
Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tiknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015.
Vindusrammer og karmer er i malt treverk.
Det er montert ny entrédør i 2026. Balkongdøren er med tolags isolerglass,
produsert i 2015.
Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med
ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.
Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater.
Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen er uten misfarging, sprekker
eller tegn til fuktskader.
Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjsonen er gulvet nedsenket med ca. 10
mm i forhold til resten av gulvet.
Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk, og nedsenket dusjsone gir ekstra sikkerhet mot vannlekkasje. Flisene fremstår uten synlige skader eller
bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate.
Varmekablene vurderes som normalt fungerende basert på opplysninger, men er ikke
funksjonstestet.
Badet har sluk i metall, plassert i gulvet. Badet er fra byggeår 2016.
Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype

Beskrivelse av eiendommen

(prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett,
samt opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drensrør fra fordelerskap
med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til
vannmåler.
Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner,
men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert
luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med
synlige radiator i stue.
Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer.
Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med installasjonen, og
samsvarserklæring er fremlagt.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

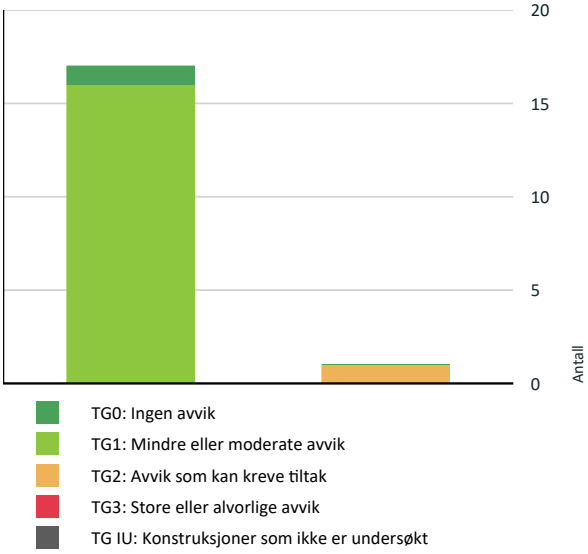
Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

BUILTBY AS
Gabels gate 25B
0272 OSLO

Hans Nordahls gate 62 , 0481 OSLO
Gnr 79 - Bnr 127
0301 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bygninger og leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder inkluderer
membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, samt vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet, kombinert med
endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke fanges opp ved visuell kontroll.
Tilstandsgrader er satt på bygningsdeler som er synlige inne i leiligheten, selv om enkelte av disse kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar, slik som vinduer og entrédører.
Befaringen ble gjennomført i dagslys, med god tilkomst til vurderte bygningsdeler, og ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og
inventar ble ikke flyttet på under befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2016

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har vinduer med trelags isolerglass produsert i 2015. Vindusrammer og karmer er i malt treverk.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Entrédøren er ny og montert i 2026, brann og lydklassifisering.
Balkongdøren er med tolags isolerglass, produsert i 2015. Entrédøren er uten datomerking.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen er på ca. 9 m², med utgang fra stue. Den har betongdekke og rekkverk av stålprofiler og glass. Deler av balkongen er innglasset. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvene har parkett. Veggene har malte, slette flater, og himlingene er i malt betong, med nedsenket himling med malte plater i entré.

Overflater har normal bruksslitasje utfra alder og bruk.

Basert på tilstand og alder, samt kun mindre overflateslitasje, vurderes overflatene til TG1 etter NS 3600:2018.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeår 2016 og er utført som en prefabrikkert baderomskabin. Rommet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene i baderommet er flislagte. Himlingen er utført med malte, slette flater.
Flisene fremstår i god stand, uten registrerte sprekker, bom eller skader i fuger ved visuell kontroll. Malte flater i himlingen.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og har elektriske varmekabler. Det er målt fall på ca. 29 mm fra dørterskel til sluk. I dusjsonen er gulvet nedsenket med ca. 10 mm i forhold til resten av gulvet.
Gulvet har tilfredsstillende fallforhold mot sluk. Flisene fremstår uten synlige skader eller
bom, og det er ikke registrert svikt i fuger eller overflate.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har sluk i metall. Badet er fra byggeår 2016. Membranen ligger skjult og kan ikke inspiseres uten destruktive inngrep.
Det foreligger ingen synlige tegn til lekkasje, fuktskader eller svekkelser rundt slukområdet. Basert på konstruksjonstype (prefabrikkert kabin) og byggeår anses løsningen som tilfredsstillende og i tråd med gjeldende krav på oppføringstidspunktet.



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med skuffer, heldekkende servant med ettgreps blandebatteri, dusjhjørne med dører i herdet glass, vegghengt toalett, samt opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone vender mot fellesarealer.

Dette medfører at det ikke er gjort destruktive undersøkelser for å kontrollere tilstanden bak overflater i våtsoner. Vurderingen baserer seg derfor kun på visuell inspeksjon og fuktmåling med ikke-destruktive metoder. Det gjøres oppmerksom på at skjulte skader ikke kan utelukkes uten hulltaking, og det anbefales tettere oppfølging dersom symptomer på fukt eller skade senere skulle oppstå.





KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med hvite, slette fronter, laminat benkeplate med dobbel oppvaskkum og ettgreps blandebatteri. Det er installert integrerte hvitevarer, herunder kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Over benk er det montert fliser mellom over- og underskap, samt strømuttak og bekledning under overskap. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledningssystemet er utført i plast (rør-i-rør-system), og anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlig drensrør fra fordelerskap med utløp til bad som del av lekkasjesikringen. Stengekraner er plassert i skap og er funksjonstestet. Det er observert irr og fukt rundt kobling til vannmåler.

Vurdering av avvik:
• Det er irr på rør.

Rør-i-rør-systemet er en moderne løsning som gir god lekkasjesikring, og anlegget fremstår i funksjonell stand. Irr og fukt ved koblingen til vannmåler indikerer mulig lekkasje eller kondens, og det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Grunnet registrert fukt og irr ved kobling, settes TG2 etter NS 3600:2018, det anbefales at dette kontrolleres av rørlegger for å unngå følgeskader.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er utført i plast (PP/PVC) og er i hovedsak skjult i konstruksjonen. Det er registrert synlige rørføringer under enkelte sanitærinstallasjoner, men størstedelen av rørsystemet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft tilføres via ventiler i oppholdsrom, og det er etablert luftespalter under innvendige dører for å sikre sirkulasjon mellom rom.

TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming skjer via radiatorer tilknyttet et felles vannbårent varmeanlegg. Rørføringer og komponenter er hovedsakelig skjult i konstruksjonen, med synlige radiator i stue.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i entré og er utstyrt med automatsikringer. Det foreligger kursfortegnelse som stemmer overens med installasjonen, og samsvarserklæring er fremlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

Tilstandsrapport

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Takstmannens vurdering av det elektriske anlegget er basert på visuell inspeksjon, informasjon fra eier, eventuell dokumentasjon og bruk av en standard sjekkliste. Det elektriske anlegget fremstår som funksjonelt, men det er ikke utført en fullstendig kontroll. For en mer detaljert vurdering anbefales en kontroll av autorisert elektroinstallatør eller kontrollør.

Tilstandsrapport







TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen skal være utstyrt med minst én røykvarsler i hver etasje og slokkeutstyr, som enten en husbrannslange eller et brannslukningsapparat med en kapasitet på minst 6 kg og en effektivitetsklasse på minimum 21 A for skumapparater. Hvis husbrannslange benyttes, bør den være koblet til fast vannforsyning og ha en kuleventil (type kran).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	66			66	9
Kjeller		5		5	
SUM	**66**	**5**			**9**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2, kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen disponerer bod i kjeller. Boden er målt til ca 5 m2.

Arealet kan være komplisert eller umulig å måle nøyaktig, da det kan være vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger eller på grunn av skjevheter og utforminger i bygningskonstruksjoner, som karnapp, buer, vinkler som ikke er rette, samt åpne rom over flere etasjer.
Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke og hvor mange boder boligen har bruksrett til.
BRA-i: Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e: Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne. Dette inkluderer arealer med adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst, som for eksempel privat frittstående garasje eller boder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Manglende godkjente tegninger gjør det vanskelig å kontrollere om planløsning og bygningsmessige endringer er i samsvar med offentlige krav og tillatelser. Dette medfører usikkerhet rundt lovlighet av arealdisponering og tekniske løsninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	66	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, selv om rommene kan være i strid med teknisk forskrift eller mangle godkjennelse fra kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.12.2025	Matias Utnem	Takstingeniør
	Cheng Jie Rong	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	127		108		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hans Nordahls gate 62

Hjemmelshaver
Shen Ai Li, Rong Wei Min

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har beliggenhet i Grefsen stasjonsby.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning.
For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Om tomten

Pent opparbeidet fellesareal med stort og skjermet indre gårdsrom. Gårdsrommet er omgitt av velholdte gressplener, trær, prydbusker, blomsterbed og øvrig beplantning. Fellesarealene er tilrettelagt med utebelysning, sykkelparkering og flere sittegrupper for beboerne.

Annet

Byggemåte:
Utvendig / felles bygningsdeler

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger er utført i betong samt stål- og trekonstruksjoner, utvendig forblendet med teglstein. Yttertaket er et oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Vinduer
Boligen har vinduer med trelags isolerglass. Vinduenes produksjonsår er oppgitt til 2015.

Dører
Det er montert entrédør i brannklasse B30 med oppgitt lydreduksjon på 40 dB. Balkongdøren har tolags isolerglass. Entrédøren er uten synlig datomerking, mens balkongdøren er produsert i 2015.

Etasjeskiller / gulv mot grunn
Etasjeskillere er utført i betong.
Vannledninger

Vannledningene er utført i plast (rør-i-rør-system). Anlegget er i hovedsak skjult. Det er registrert synlig drensrør fra fordelerskap med utløp i bad, som del av lekkasjesikringen.

Avløpsrør
Avløpsrørene er utført i plast og er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Ventilasjon
Boligen er tilknyttet balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bad og kjøkken. Tilluft skjer via ventiler i oppholdsrom, med luftespalte under dører for sirkulasjon.

Vannbåren varme
Boligen har vannbåren varme via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Anlegget er hovedsakelig skjult.

Elektrisk anlegg
Det elektriske anlegget er sikret med jordfeilautomater.

Oppvarming
Leiligheten er tilkoblet oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Det er elektriske varmekabler i gulv på bad/wc.

Parkering
Grefsen Stasjon har sitt eget parkeringssameie tiknyttet området. Det er seksjonseiere som til tider selger eller tilbyr leie av sin garasjeplass.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.12.2025	
2	26.01.2026	
3	26.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Rong, Wei Min	9578-5999-4-1312071	2026-02-07 22:43:10
Shen, Ai Li	9578-5999-4-1932105	2026-02-07 22:39:37

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
7. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0036/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nordahls gate 62, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Ai Li Shen, Wei Min Rong

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
16. oktober 2016

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: 94679634
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges 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.

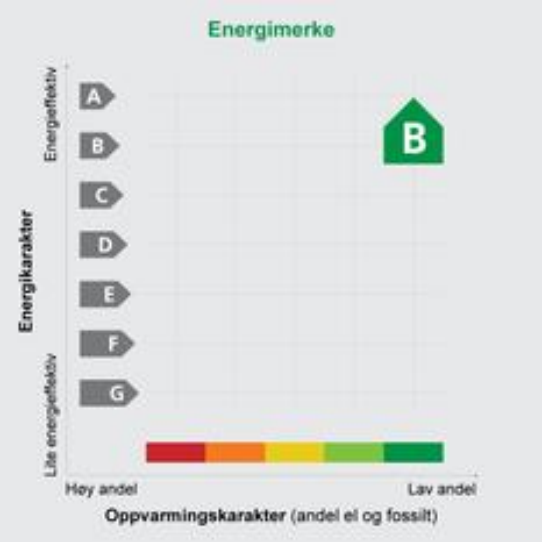
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 20-0036/26

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nordahls gate 62
Postnr	0485
Sted	Oslo
Leilighetsnr.	
Gnr.	79
Bnr.	127
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0901
Merkenr.	A2016-720373
Dato	11.11.2016



Eier	Rom eiendom AS
Innmeldt av	Rambøll Norge AS v/ v/Caroline Moen

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	BOLIGBLOKKER	
Bygningstype:	LEILIGHET	
Byggeår:	2016	
BRA:	66,0	
Dato for lekkasjetall-måling:	31.08.2016	
Type bygg:	Nybygg	
Energiregler (TEK-standard):	ENERGIREGLER 2010	Angis kun for nybygg

Programvare: Denne attesten er utstedt basert på opplasting av beregninger utført med programmet SIMIEN - 6.003

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se vedlegg 1

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nordahls gate 62
Postnr/Sted: 0485 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0901
Dato: 11.11.2016 13:27:01
Energimerkenummer: A2016-720373
Ansvarlig for energiattesten: Rom eiendom AS
Energimerking er utført av: Rambøll Norge AS v/ v/Caroline Moen

Gnr: 79
Bnr: 127
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2016

Bygg standard

Type bygg	Nybygg
TEK Standard	ENERGIREGLER 2010

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanllegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.10.2016
Varmeanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.10.2016
Kjøleanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	19.10.2016
Ventilasjonsanlegg	false
Er vurdering opplastet	false
Dato for opplastning	27.10.2016

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	66 m²
Totalt BRA	66 m²
Oppvarmet luftvolum	166 m³
U-verdi for yttervegger	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,90 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	17,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,09 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	166,8 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0,58 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	31.08.2016
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,80 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	2,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	88 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0,75
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Fjernvarme;
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming;

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystem.	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,000
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet.	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,950
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet.	0,88

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbasert varmesystemet.	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.10.2016
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene.	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6,003
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	Rambøll Norge AS
Navn person	v/Caroline Moen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	15,2
Ventilasjonsvarme	4,0
Driftstid varmtvann	29,8 h
Vifter	12,2
Pumper	0,0
Belysning	11,4
TekniskUtstyr	17,5
Romkjoling	0,0
Ventilasjonskjoling	0,0
TotaltNettoEnergibehov	90,1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6406 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	96,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3685 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	96,77 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6406 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2790 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3616 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6406 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	21,5 %

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
E-post: mw@aktiv.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie**

Megleropplysninger 15.12.2025
Vi viser til forespørsel av 15.12.25

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie
Organisasjonsnr:	917 091 455
Gnr./bnr:	79 / 127
Eier(e):	Wei Min Rong / Ai Li Shen
Seksjons-/andelsnr:	108
Adresse:	Hans Nordahls gate 62, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng58-66/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng58-66/kontakt
Hjemmeside garasjesameiet:	home.solibo.no/hp/grefsenstasjonp5

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

Opplysninger om boligselskapet:

· **Styregodkjenning:**	Nei
· **Særskilte begrensninger/ klausuler:**	Se boligselskapets vedtekter.
· **Dyrehold:**	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· **Forsikringsselskap:**	Gjensidige Forsikring ASA, avtalenr. 94679634
· **Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:**	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· **Påkostninger/utbedringer:**	Se årsmeldingen.
· **Forkjøpsrett:**	Ingen
· **Tomt:**	Eiet
· **Parkeringsbestemmelser:**	Seksjonseier eier parkeringsplassnr. 30013 i Grefsen Stasjon P5 Garasjesameie. Parkering tinglyses på gnr. 379, bnr. 5, seksjon 1 og 2, ideell andel 1/105.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten, f.o.m 01.01.26:

Felleskostnader	kr 2.802,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 3.201,- pr. md.

Hver seksjon har i tillegg egne linjer på felleskostnadsfaktura med månedlig energiavregning.
Fjernvarme, varmtvann og kaldtvann faktureres etterskuddsvis.
Avregning utføres av EcoGuard, og kostnad vil variere ihht. forbruk.

Felleskostnader for garasjeplass:

Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 350,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2024:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 6 530	kr 14 490

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Meglerpakke:	4990,- ink. mva.
Eierskiftegebyr:	6570,- ink mva.
Eierskiftegebyr medfølgende garasje:	875,- ink mva.
Eierskiftegebyr kun garasje:	3193,- ink mva.

Det påløper en faktureringskostnad på kr 39,- på fakturaer som utstedes fra Solibo AS

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls gate 58-66
29. april 2025



Solibo AS | Autorisert regnskapsfører | Rådgivning | Styreledelse | Vedlikehold | Digitale verktøy

INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hans Nordahls gate 58-66

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **29.04.2025**
Tidspunkt: **18:00**
Sted: **Haraldsheim**

KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. ÅRSRAPPORT FOR 2024

2. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. KAMERAOVERVÅKNING – Kan kreve 2/3-dels flertall

Datatilsynet anbefaler at overvåkning av fellesarealer besluttes og vedtektsfestes med 2/3-dels vedtektsfestes

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 14/4-2025

Styret

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Styrets sammensetning

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem	Christopher Bratlie Herregården	På valg: 2025
Styremedlem	Eirik Knotten Halsen	På valg: 2025
Styremedlem	Jon Auden Reiersen Nordal	På valg: 2025
Styremedlem	Sissel Weholdt	På valg: 2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: https://home.solibo.no/hp/hng58-66

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO

Styrets arbeid i HNG58-66 sameie

Det har siden det forrige årsmøte, som ble holdt 4. juni 2024, blitt gjennomført 10 styremøter i tillegg til annen kommunikasjon mellom styremedlemmene. I hele 2023 ble det avholdt 12 styremøter.

Det har vært store utfordringer med å ferdigstille regnskapet for 2024. Dette på grunn av overgangen fra OBOS til Solibo, hvor det har mange utfordringer rundt videresending av fakturaer/dokumenter fra OBOS, og en bra nok kontroll hos Solibo

Styret har fortsatt spørsmål til regnskapet. Vi forutsetter at vår forretningsfører kan svare på styrets spørsmål senest på årsmøtet.

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 300.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. For 2025 har vi budsjettert med ett overskudd på kroner 380.690,-.

Vi i Styret og Velforeningen jobber med å inngå avtaler som omfatter flere sameier, og på den måten redusere kostnadene.

Styret vil i fremtiden budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Dette gjør vi for å være i best mulig stand til å håndtere både forutsigbare og eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden.

For 2025 har vi økt felleskostnadene med ca 15%.

Siden sameiet ikke eier noe, så er det uforholdsmessig dyrt for oss å låne penger i banken.

Det store prosjektet i 2024 var at vi satte inn vannmålere i hver enkelt leilighet. Det ga oss mange utfordringer, spesielt på starten av året hvor OBOS rotet mye med faktureringen.

Når det gjelder rørdelene som rørleggerfirmaet EcoGuard brukte for å utføre jobben, så de nå i ferd med å bli ferdige med opprydningsjobben etter at vi reklamerte på den jobben de hadde gjort/utstyret de hadde benyttet den 22.12.2023.

01.11.24 skiftet vi forretningsfører fra OBOS til Solibo. Vi har stor tro på at vi både får en bedre løsning for Styret og for beboerne, selv om det har vært mange utfordringer i forbindelse med overgangen, spesielt rundt økonomien. Igjen fakturerte OBOS beboerne i flere sameier uten nevneverdig kontroll. Det er ingen tvil om at det har vært mye usikkerhet rundt økonomien i forbindelse med overgangen. Mange fakturaer og bilag har trolig ikke blitt videresendt fra OBOS til Solibo så fort som vi skulle ønske. Dette har ført til at det har blitt brukt mye tid på å skaffe oss oversikt over den økonomiske situasjonen.

Styret jobber også en del opp mot Solibo for å få de til å utbedre de løsningene de har i dag. Dette er et arbeid som vil fortsette utover våren. Noe av det de vil lansere nå til våren er en ny beboerportal som skal bli mye mer brukervennlig for alle sammen.

I det store og hele opplever Styret at vi har et godt bomiljø med få konflikter. Vi ber om at alle i husstanden setter seg inn i hvordan man tilbakestiller en uønsket brannalarm ute i gangen. Pass på at viften over komfyren settes på i forkant av matlaging. Dette vil hjelpe til med å optimalisere inneluften.

Vi ønsker at beboerne ikke lufter radiatorene på egenhånd. Grunnen til dette er at radiatorsystemet er et lukket system. Hvis noen tapper ut vann ved lufting så synker trykket og i tillegg til at noen kan miste varmen, så forringes også hele systemet. Vi ønsker at beboerne tar kontakt med Styret via portalen til Solibo, også ordner vi utluftingen.

Styret vil påpeke at alle må sette seg inn i ordensreglene og overholde disse. Det er ikke tillatt å sette fra seg ting i fellesområdene, da det vil medføre ekstra utgifter for sameiet, eller at andre beboere må rydde opp. Kast heller ikke sneiper, snus eller annet ute. Hvis det er fullt i en søppel- eller papirbrønn, så finn en annen i HNG som det er plass i. Sett det uansett ikke ute, da dette lett vil gjøre at fugler sprer det utover, og /eller at det blir en matplass for rotter. Større ting som ikke går i søppelbrønnene, må leveres på Haraldrud gjenvinningsstasjon på Brobekk eller tilsvarende. Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring etter dem.

Til slutt vil vi i Styret ønske alle sammen en strålende vår og sommer.

Årsregnskap 2024

for

Hans Nordahls Gate 58-66 Sameie

Orgnr: 917 091 455

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**-417 373**	**617 629**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	33 028	-335 567
Endring av egenkapital	699 435	-699 435
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**732 463**	**-1 035 002**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**315 090**	**-417 373**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	846 340	1 117 708
Kortsiktig gjeld	531 250	1 535 081
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**315 090**	**-417 373**

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	5 066 125	4 781 580	5 729 000	6 062 490
Annen driftsrelatert inntekt	3	236 099	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 302 224**	**4 781 580**	**5 729 000**	**6 062 490**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	22 560	18 330	25 000	25 000
Styrehonorar	5	160 000	130 000	160 000	170 000
Forsikring		283 186	269 645	300 000	360 000
Forretningsførsel	6	149 884	186 273	192 000	202 000
Revisjon		2 528	13 330	15 000	16 000
Kommunale avgifter		874 999	931 256	875 000	910 000
Energi/fyring	7	1 373 469	1 330 520	1 480 000	1 400 000
Kabel-TV/internett		499 952	659 143	565 000	637 200
Kostnader Velforeningen		463 505	0	525 000	495 600
Vedlikehold	8	935 202	808 137	854 212	943 000
Vaktmestertjenester	9	205 246	0	0	260 000
Renhold	10	141 317	0	0	150 000
Andre driftskostnader	11	161 677	777 898	540 000	113 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**5 273 526**	**5 124 530**	**5 531 212**	**5 681 800**
DRIFTSRESULTAT		**28 699**	**-342 950**	**197 788**	**380 690**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	12	4 481	7 383	0	0
Finanskostnader	13	152	0	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-4 329**	**-7 383**	**0**	**0**
Resultat		**33 028**	**-335 567**	**197 788**	**380 690**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	14	33 028	-335 567		
SUM DISPONERING		**33 028**	**-335 567**		

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer		0	699 435
SUM ANLEGGSMIDLER		**0**	**699 435**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 616
Kundefordringer		408 149	90 406
Forskuddsbetalte kostnader	**15**	201 600	70 801
Andre kortsiktige fordringer		0	108 369
Bankinnskudd		236 591	840 516
SUM OMLØPSMIDLER		**846 340**	**1 117 708**
SUM EIENDELER		**846 340**	**1 817 143**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**14**	315 090	282 062
SUM EGENKAPITAL		**315 090**	**282 062**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		327 601	708 861
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	49 070
Annen påløpt kostnad		203 650	0
Annen kortsiktig gjeld		0	777 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		**531 250**	**1 535 081**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**846 340**	**1 817 143**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	3 442 906
Kabel-TV/Internett	595 238
Fjernvarme (Ecoguard)	854 520
Ecoguard, varmt vann	68 183
Ecoguard, kaldt vann	84 096
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	21 182
Sum innkrevde felleskostnader	**5 066 125**

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

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen inntekt	236 099
Sum annen driftsrelatert inntekt	**236 099**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 22 560.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 160 000.

NOTE 6 - FORRETNINGSFØRSEL

Forretningsførsel fra Solibo 01.11.2024 - 31.12.2024	0
Forretningsførsel fra OBOS 01.01.2024 - 01.11.2024	149 884
Sum forretningsførsel	**149 884**

NOTE 7 - ENERGI/FYRING

Elektrisitet	377 884
Kostnader Ecoguard	131 031
Fjernvarme	864 553
Sum energi/fyring	**1 373 469**

NOTE 8 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	326 325
Vedlikehold VVS	82 691
Vedlikehold elektro	-45 077
Drift/vedlikehold heis	379 049
Vedlikehold brannsikring	109 765
Drift/vedlikehold ventilasjon	79 862
Reparasjon og vedlikehold utstyr	2 588
Sum vedlikehold	**935 202**

NOTE 9 - VAKTMESTERTJENESTER

Vaktmestertjenester	205 246
Sum vaktmestertjenester	**205 246**

Vaktmestertjenester - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 10 - RENHOLD

Renhold	141 317
Sum renhold	**141 317**

Renhold - kostnadsført under ¨andre driftskostnader¨ i 2023.

NOTE 11 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	1 200
Renovasjon	-600
Snøbrøyting/gressklipping	98 192
Nøkler og låser	2 100
Egenandeler forsikring	3 000
Kostnader dugnad	651
Konsulenthonorar	21 189
Vakthold	4 071
Annen fremmed tjeneste	13 835
Annen kontorkostnad	12 457
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 583
Sum andre driftskostnader	**161 677**

NOTE 12 - FINANSINNTEKTER

Bankrenter	4 440
Annen renteinntekt	41
Sum finansinntekter	**4 481**

NOTE 13 - FINANSKOSTNADER

Renter leverandørgjeld	152
Sum finanskostader	**152**

NOTE 14 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	282 062
Overført til/fra egenkapital	33 028
Opptjent egenkapital 31.12	**315 090**

NOTE 15 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	155 052
Andre forskuddsbetalte kostnader	46 548
Sum forskuddsbetalte kostnader	**201 600**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 58-66 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 58-66 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3DPWA-5YZD-B0D7-LHBP-WNYO4-2YM72

Forslag om kameraovervåkning og vedtektsbestemmelse

Forslagsstiller:

Styret og seksjonseierne Charlotte Midtbø Landmark og Gjermund Skog

Forslagsstillers saksfremstilling:

Det foreslås at vi setter opp overvåkingskamera i gangene som vi har boder. Da dette forhåpentligvis vil det virke forebyggende og minske antall innbrudd. Det forutsettes at overvåkningen gjennomføres på en måte som ivaretar personvernet til beboerne.

Dette kan enten skje ved at alle seksjoner må innbetale en engangssum på inntil 800,- kroner for å dekke for denne investeringen, da dette ikke er budsjettert.

Styrets innstilling:

Det bemerkes at Datatilsynet anbefaler at vedtak om overvåkning bør ha 2/3-dels flertall på årsmøtet og at overvåkningen bør vedtektsfestes som krever 2/3-dels flertall.

Styrets forslag til vedtak:

1. Styret støtter forslaget, og utfører det når styret mener det er økonomisk forsvarlig. Styret avgjør hvordan vi finansierer dette, enten via felles kostnadene eller som en ekstra innbetaling.
2. Kameraovervåkning tas inn som nytt punkt i vedtektene:
   (nytt punkt 12):
   "Sameiet kan etablere kameraovervåkning av fellesarealer etter vedtak på årsmøte"

FULLMAKTSSKJEMA ÅRSMØTE

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

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

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

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

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

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025 I HANS NORDAHLS GATE 58-66 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 29. april 2025 kl 1800

1. Konstituering

Valg av møteleder
Som møteleder ble Bjørn Mundgjel valgt.
Valg av protokollfører og protokollvitne
Som protokollfører ble Bjørn Mundgjel valgt
Til å underskrive protokollen ble Karoline Simensen valgt
Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer
12 seksjonseiere var representert, 2 ved fullmakter
Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet
Innkalling og gjennomføringen ble godkjent.

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for ble tatt til orientering.

3. Årsregnskap for 2024

Regnskapet som viser et overskudd på kr 33.028,- ble fastsatt som sameiets regnskap for 2024. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Godtgjørelse til styret

Styrehonorar ble fastsatt til kr. 170.000- for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

5. Kameraovervåkning

Det ble vedtatt med 12 stemmer å åpne for kameraovervåkning. Det ble vedtatt med 12 (må være mer enn 2/3-dels flertall) å ta inn i vedtektene nytt punkt 12: "Sameiet kan etablere kameraovervåkning av fellesarealer etter vedtak på årsmøte"

6. Valg av styremedlemmer

Etter valget har styret følgende sammensetting:

Styreleder	Bjørn Mundgjel	På valg: 2026
Styremedlem:	Sissel Weholdt	På valg: 2026
Styremedlem:	Gjermund Skog	På valg: 2027
Varamedlem:	Eirik Knotten Halsen	På valg: 2026
Varamedlem:	Jon Auden Reiersen Nordal	På valg: 2026

Det forelå ingen andre saker til behandling. Protokollen ble lest opp og godkjent, denne signeres elektronisk. Møtet ble avsluttet kl 19.00.

Oslo 29.4.2025

Møteleder: Bjørn Mundgjel

Protokollvitne: Karoline Simensen

V E D T E K T E R

for

Hans Nordahls gate 58-66 Sameie, org. nr. 917 091 455

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 03.03.2020
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hans Nordahls gate 58-66 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.02.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 118 boligseksjoner og en næringsseksjon på eiendommen gnr. 79, bnr. 127 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Boder
- Eksklusivt uteareal

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

(4) Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening:

- Hans Nordahls gate 58-66 Sameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde, betegnet felt A3 og A4, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntareal/beplantning, veier o.l., som ikke inngår i eierseksjonssameiernes eiendom, skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameierne på felt A3 og A4. Hans Nordahls gate 58-66 Sameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal eksklusiv balkong/boder/uteareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

> ***Veiledning:*** *Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.*

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

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

- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

  Innglassing: *Dersom vedtak på forslag A;*
  - *Innglassing tillates, se nærmere bestemmelser i husordensreglenes punkt 4.*

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

(6) Det er tillatt å sette opp Elan Hillhout levegg med maksimalhøyde 110 cm i samme farge som blomsterkassene

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

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

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

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

4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser. Enkelte seksjonseiere har andel i Grefsen Stasjon P1-P5 Garasjesameie, hvor plassene tinglyses som ideelle andeler. Garasjeandelene kan selges internt og eksternt og følger ikke automatisk boligen ved salg.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

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

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

(4) Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

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

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

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

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

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

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

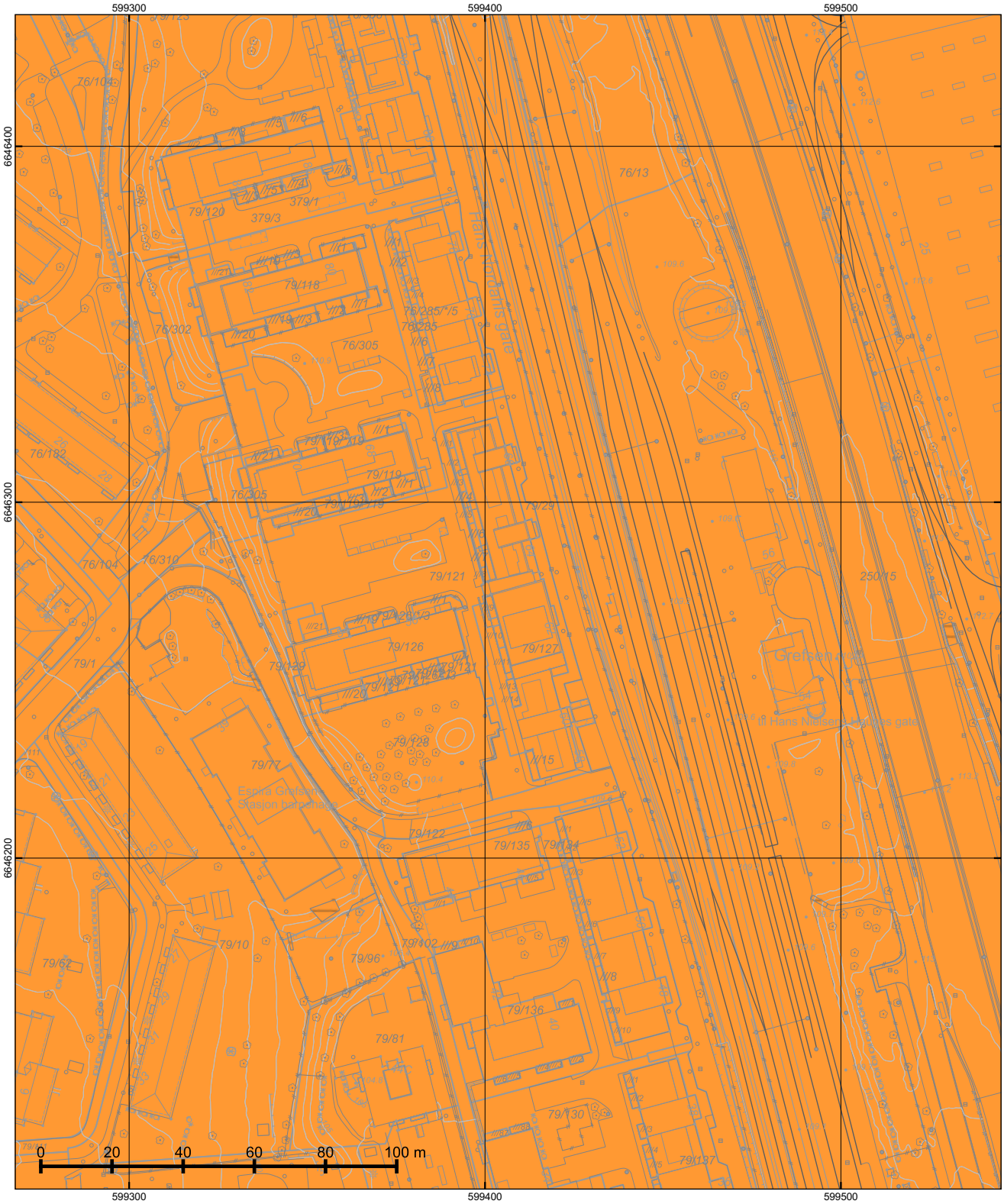
11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

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

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

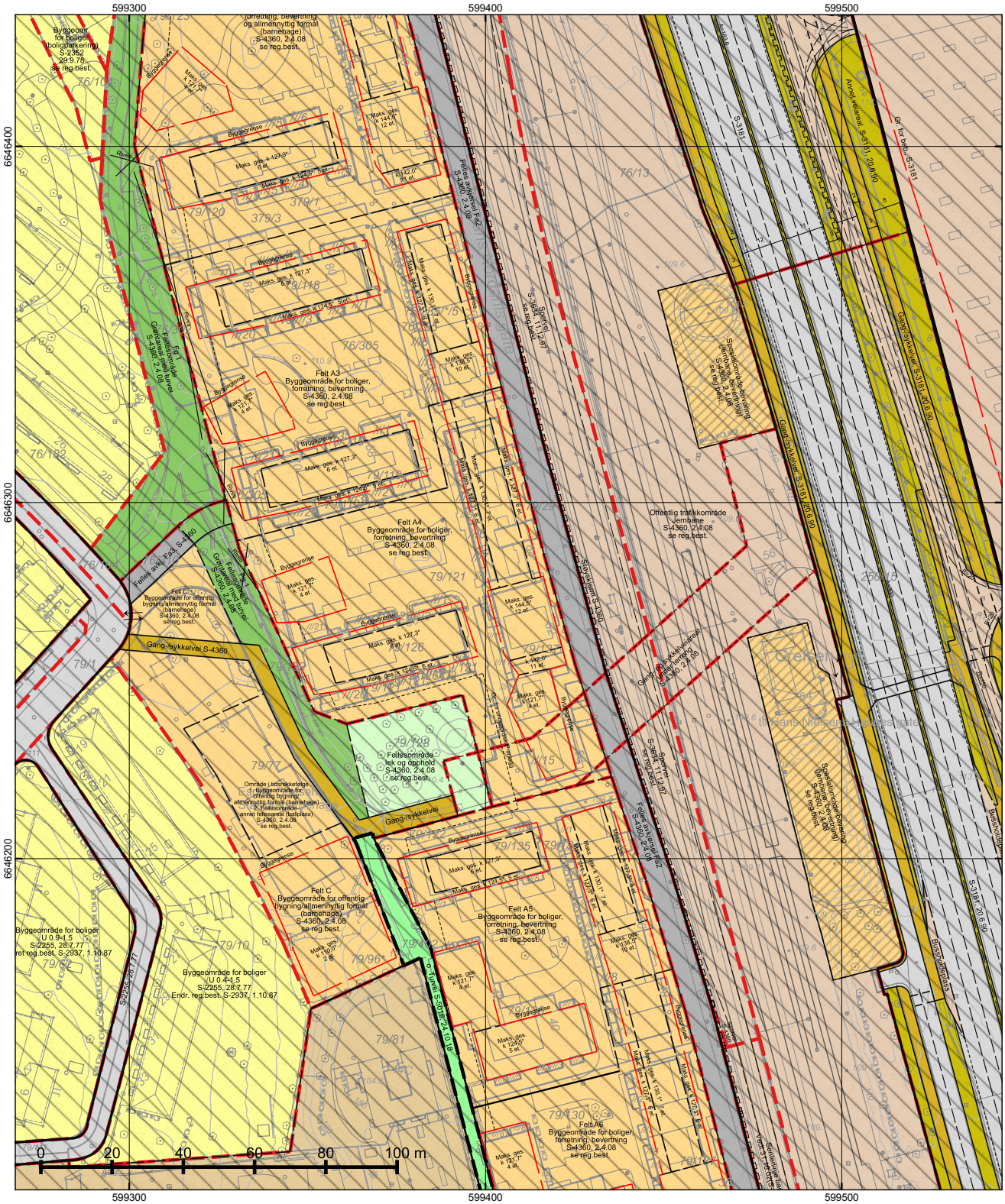
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 326772/ 86504796
Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/127

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.02.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

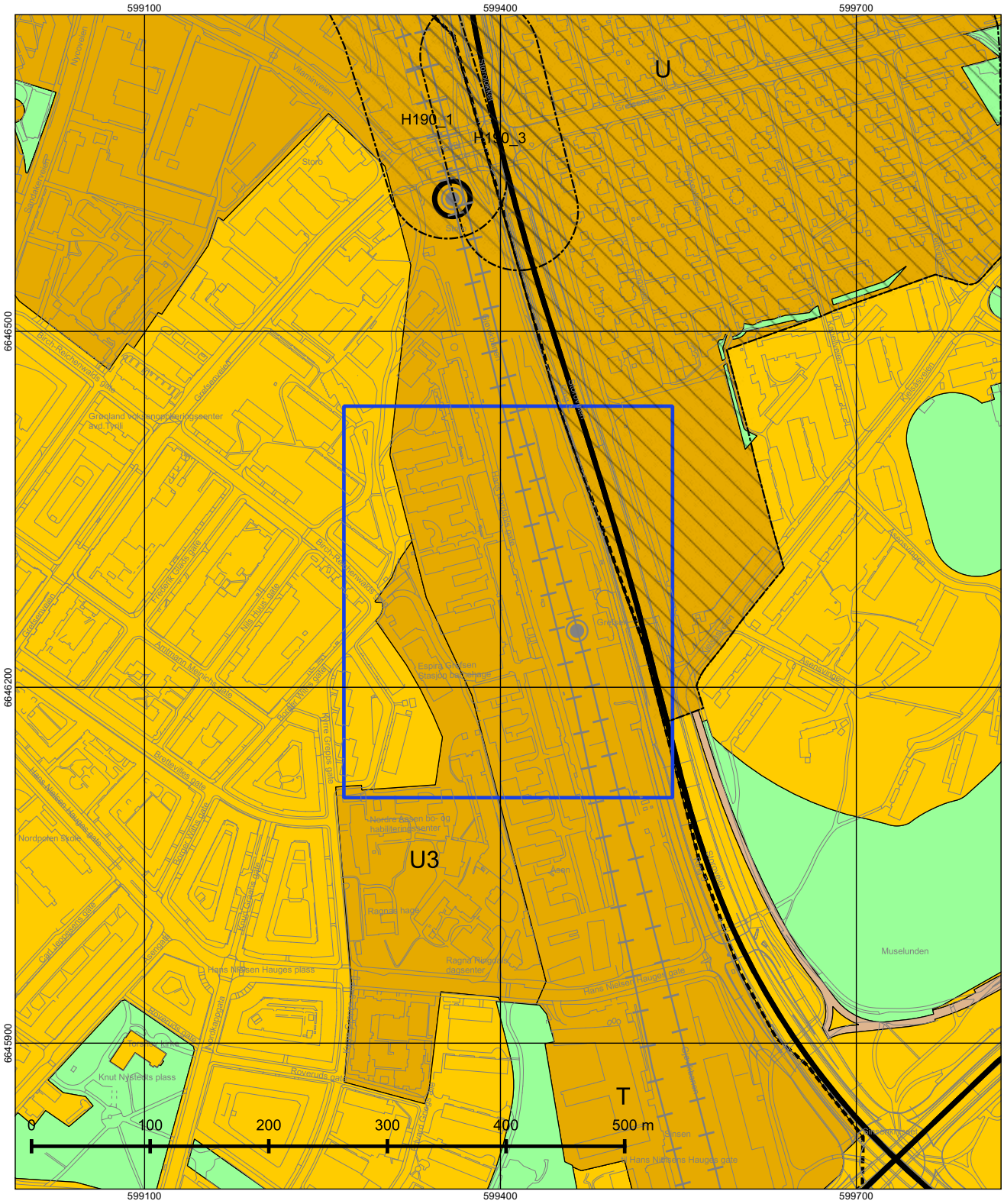
PlottID/Best.nr: 326772/ 86504796
Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: HANS NORDAHLS GATE 62
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/127

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)




599100
599400
599700
6646500
6646200
6645900
U
H190_1
H190_3
U3
T
0
100
200
300
400
500 m
Storo
Grorud videregående skole
Nordpolen skole
Hans Nielsen Hauges plass
Knut Nystedts plass
Museplassen
Museparken
Museløkka
Museløkka
Museløkka

Tegnforklaring - kommuneplan



Hans Nordahls gate 62

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	7 min 🚶 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	589 elever, 30 klasser	14 min 🚶 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	392 elever, 30 klasser	11 min 🚶 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	16 min 🚶 1.4 km
Nydalen videregående skole	960 elever	20 min 🚶 1.6 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min 🚗 2.7 km

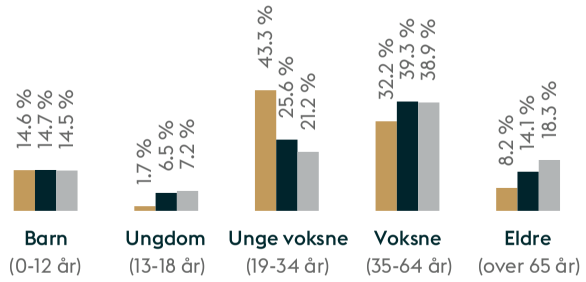
Offentlig transport

Sinsen T	Linje 58	5 min 🚶 0.4 km
Storo	Linje 4, 5	5 min 🚶 0.4 km
Storo	Linje 11, 12, 18	6 min 🚶 0.5 km
Grefsen stasjon	Linje RE30, R31	8 min 🚶 0.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚗 4.4 km

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barneha...	151 barn	2 min 🚶 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år)	126 barn	6 min 🚶 0.5 km
Lillohagen Fus barnehage (0-5 ...	62 barn	7 min 🚶 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

Sport

Muselunden	9 min
Haarklous plass	10 min
Fitness24Seven Storo	6 min
Sandaker Treningssenter	7 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



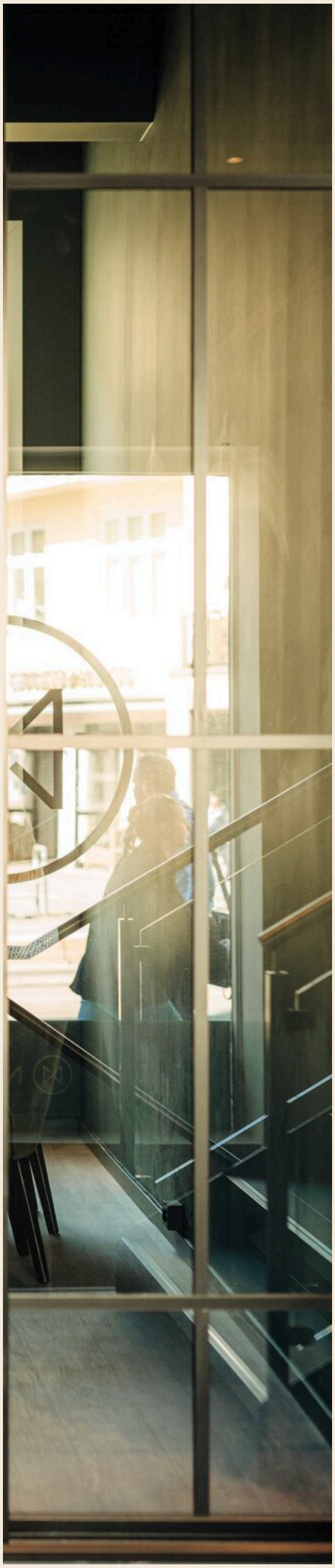
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka 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.



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
e.hjertenes@nordvikbolig.no
92694242

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.

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: 20-0036/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nordahls gate 62 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 127, snr 108 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

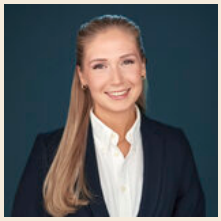
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Elisabeth Hjertenes
Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
e.hjertenes@nordvikbolig.no
926 94 242



Ingunn Tennebø
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
i.tennebo@nordvikbolig.no
954 15 006

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