Hans Nordahls gate 48

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.3 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Storo Linje 4, 5	6 min 0.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.4 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	7 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	16 min 1.5 km
Nydalen videregående skole 960 elever	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

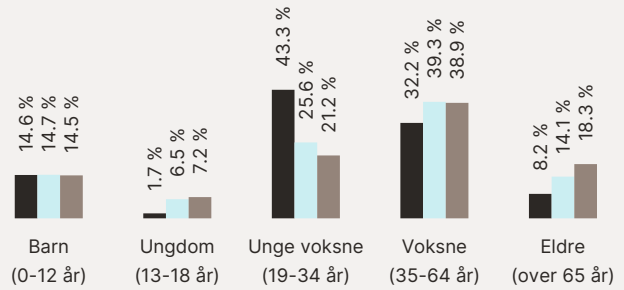
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Grefsen Stasjon barnehage (1-... 149 barn	2 min 0.2 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ... 80 barn	6 min 0.5 km
Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Nærbutikken Storo Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Torshovdalen	4 min

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

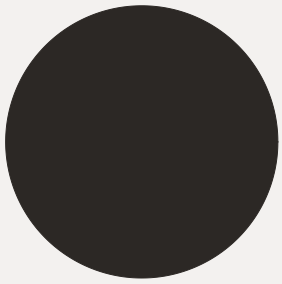
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Muselunden Ballspill, fotball	8 min 0.5 km
Haarklous plass Fotball m.m	9 min 0.7 km
Fitness24Seven Storo	7 min
Sandaker Treningssenter	7 min

Boligmasse



100% blokk

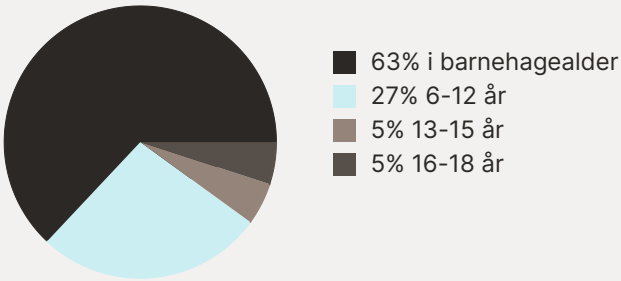
«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

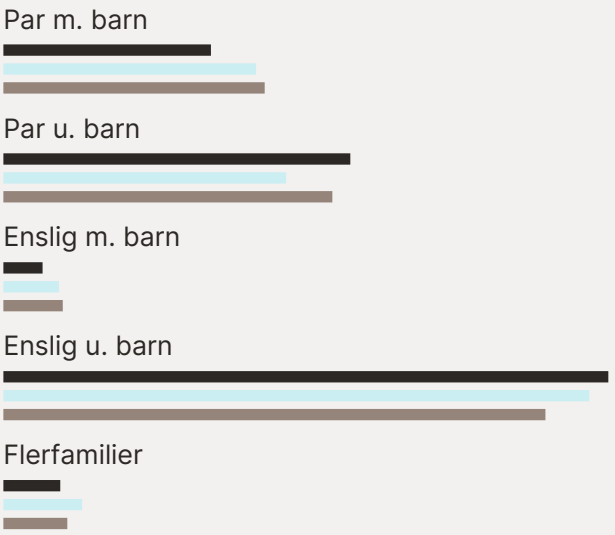
Varer/Tjenester

Storo Storsenter	11 min
Vitusapotek Sinsen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



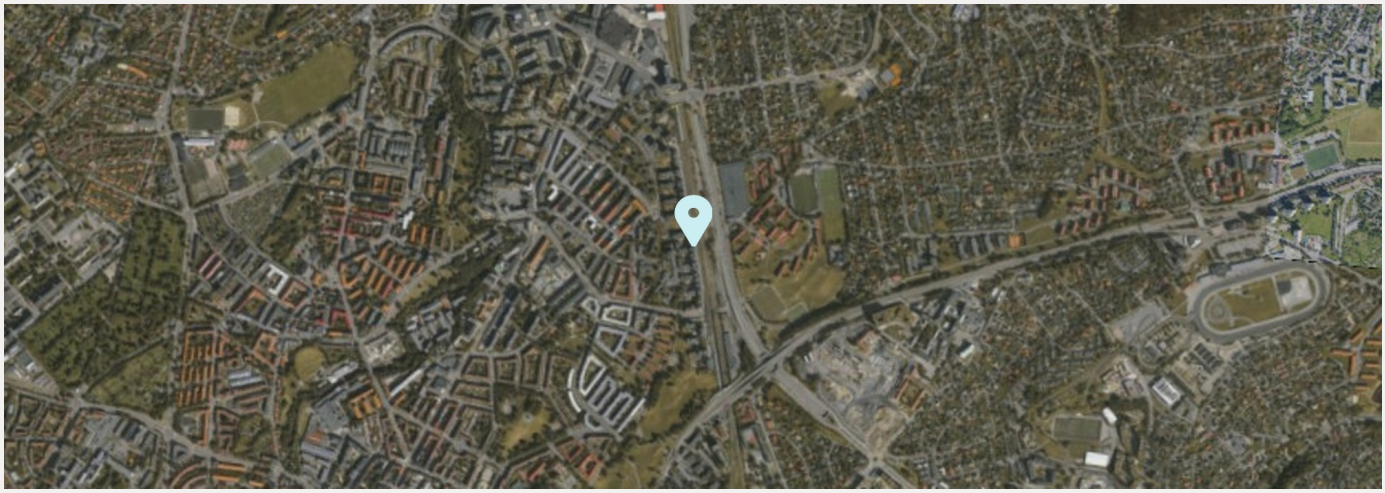
Familiesammensetning

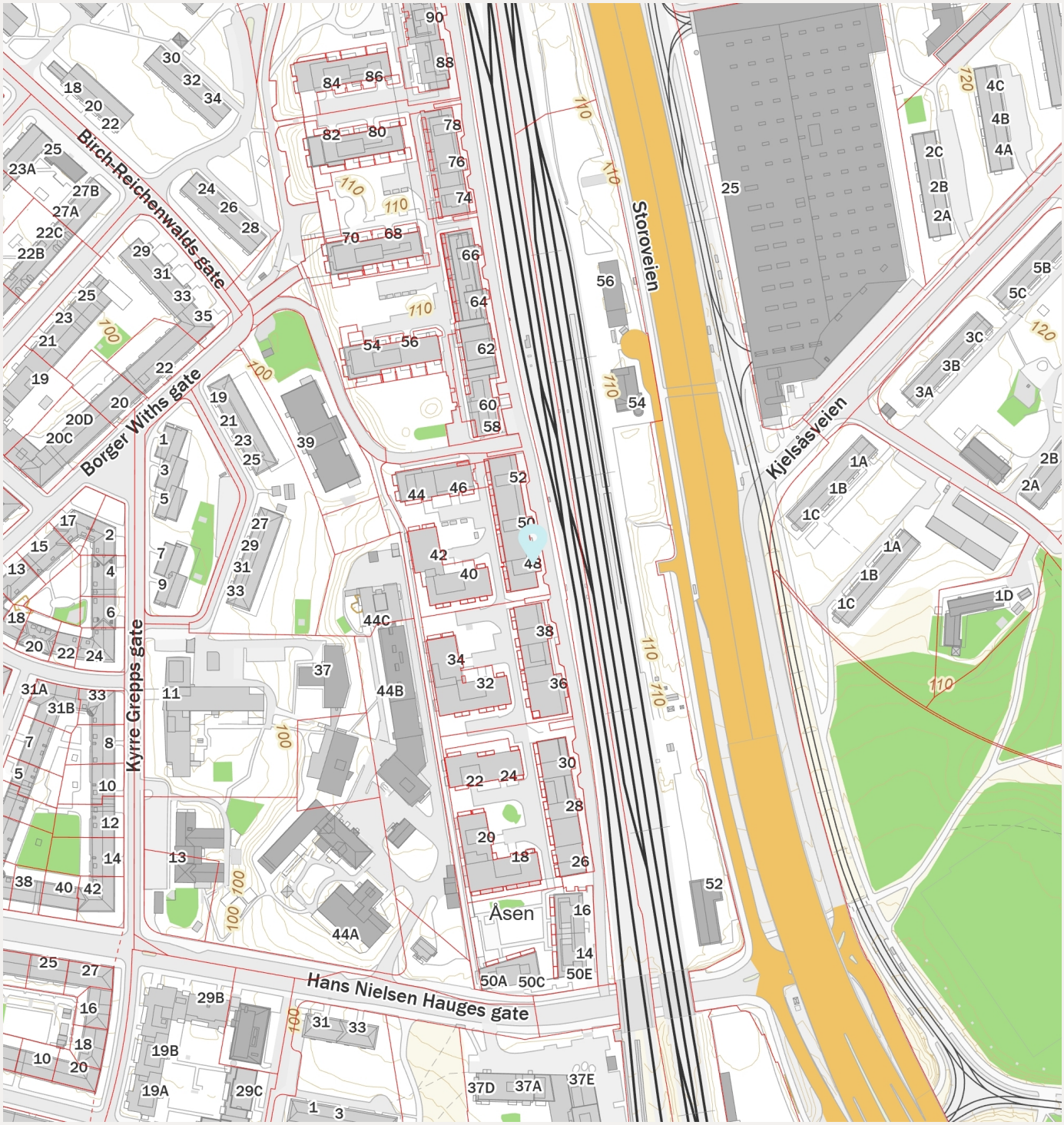


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN 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





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



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hans Nordahls gate 48
0481 OSLO
Gnr./Bnr.: 79/134
Oslo kommune

Rapportdato: 28.08.2026
Befaringsdato: 24.08.2026
Referansenummer: 15085227

Areal

Leilighet
Bruksareal: 87 m² (BRA-i: 79 m²)

Totalt bruksareal: 87 m² (BRA-i: 79 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Thomas Wesley Valstad
93465337

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.08.2026
Referansenummer	15085227
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0246
Hjemmelshaver/selger	Njord Erlend T Wiker
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Wesley Valstad
Tilstede på befaringen	Njord Erlend T Wiker/Synne T Stenberg
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	11 °C
Rapportdato	28.08.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hans Nordahls gate 48
Postnummer/sted	0481 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	79/134
Seksjonsnr.	70
Tomt	Eiet tomt: 1044 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2018		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i Sagene bydel i Oslo kommune. Tomt er opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2018. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av teglstein og liggende trekledning mot balkong. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget).Entrédør med dørkikkert. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme tilkoblet fellesanlegg.

Boligen inneholder
Leilighet beliggende i byggets 7.etasje.
Leiligheten består av entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Andre rom		Ventilasjon	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
7. Etasje	79			79	15
	Entré, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.				Balkong
Kjeller		8		8	
		Bod			
SUM	79	8		87	15
	Total bruksareal: 87 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige valgte steder. Bad og deler av soverom er målt til 2,22 meter. Øvrige rom er målt til 2,50 meter.

Adkomst til balkong fra stue på 15m²
Leiligheten disponerer en bod på 8m² beliggende i kjeller.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.08.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra rammesøknad datert 26.03.2015.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt brukstillatelse for Hans Nordahls gate 48-52 datert 10.10.2018 .
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt arbeidsbeskrivelse vedrørende: - Montert 80 cm Foss bad innredning m/speil og lys - Montert 35 cm Foss bad høyskap - Ny servantkran - Soft Close toalettsete. Det er fremlagt bildedokumentasjon og arbeidsbeskrivelse fra AB Faluplast 26.08.2026, at det er byttet skruer på klemringen til sluk på bad.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring for nyanlegg datert 20.06.2018 Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring for diverse elektrikerarbeider datert.12.06.2019. Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæring for diverse elektrikerarbeider datert 15.11.2022 For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår med enkelte oppgraderinger. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger.
Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Speilskap med lys over servantinnredning. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

Oppgraderinger utført i 2024 : Montert 80 cm bad innredning m/speil og lys - Montert 35 cm bad høyskap - Ny servantkran - Soft Close toalettsete - Montert håndkleholder + knagger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1 | Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra byggeår. Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

TGIU | Innvendig stakeluke | Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Balansert ventilasjon.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører	
TG 2	Ventilasjon	Det mangler tilluftsventil til soverom 2. Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	7. Etasje	
TG 1	7. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.
Ytterkledning av liggende trekledning og teglstein.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner	

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse EI30 og lydklasse db40. Vinduer og balkongdør med karm/ramme av tre fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 15 m². Rekkverkshøyde er målt til 1,22 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater er belagt med tremmer av plast. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert på soverom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

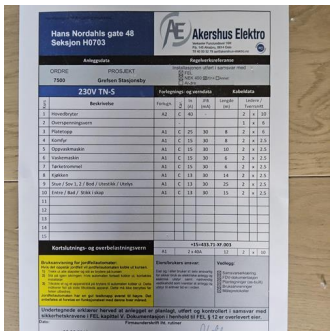
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder soverom 2 er flyttet fra stue til mellom soverom 1 og entré. Bod mellom stue og soverom 1 er i dag en del av soverom 1. Forholdet kan tyde på at det er gjort en bruksendringer av deler av boligens arealer. Forholdet bør undersøkes videre.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Det er ikke kjent om rom som i dag benyttes som soverom 2 har tilstrekkelig ventilasjon med tanke på tiltenkt funksjon.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som bør undersøkes nærmere. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

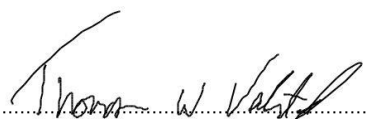
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 93465337

Egenerklæring

Hans Nordahls gate 48, 0481 OSLO

20 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hans Nordahls gate 48	Hans Nordahls gate 48	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Boligen ble kjøpt februar 2021, og vi flyttet inn i mai samme år

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra mai 2021 til dags dato

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6688426

Informasjon om selger

Selger

Wiker, Njord Erlend Tjønneland

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Oppussing av bad. Ny baderomsinnredning, herunder servant, høyskap og speil

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stenberg & Emilsen AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av tak- og vegglampe, montering av aktuator, samt omprogrammering av lysbryter

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Sivert AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2019

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Diverse el arbeider fra tidligere eiere. Mer informasjon om utført arbeid ligger dokumentert i boligmappa.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro Sivert AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 27641590

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Njord Erlend Tjønneland Wiker	**2026-08-20**

Identification

Njord Erlend Tjønneland Wiker

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

enova

Energiattest



Adresse **Hans Nordahls gate 48, 0481 OSLO**	
Dato for energimerking **20.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-336241**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **300538807**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **134**
Seksjonsnummer **70**	Bruksenhetsnummer **H0703**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2018**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **79,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **79,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **90,84 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **90,84 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **9 743 kWh**



Hans Nordahls gate 48, 0481 OSLO

Detaljering

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

Hans Nordahls gate 48, 0481 OSLO

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 16: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

&Partners Sagene
E-post: anette.borvik@partners.no

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

Boligopplysninger for boligselskap: **Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie**

Megleropplysninger 21.08.2026
Vi viser til forespørsel av 19.08.26

Boligselskap:	Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie
Organisasjonsnr:	921 521 162
Gnr./bnr:	79 / 134
Eier(e):	Synne Trøen Stensberg / Njord Erlend Tjønneland Wiker
Seksjons-/andelsnr:	70
Adresse:	Hans Nordahls gate 48, 0481 Oslo
Boligselskapets hjemmeside:	home.solibo.no/hp/hng48-52/
Kontaktskjema til styret:	home.solibo.no/hp/hng48-52/kontakt
Hjemmeside garasjesameie:	home.solibo.no/companies/grefsenstasjonp6

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

Opplysninger om boligselskapet:

· Styregodkjenning:	Nei
· Særskilte begrensninger/ klausuler:	Se boligselskapets vedtekter.
· Dyrehold:	Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
· Forsikringsselskap:	Tryg Forsikring, avtalenr. 71403355
· Opplysninger om ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse etc.:	Må innhentes fra bygningsmyndighetene.
· Påkostninger/utbedringer:	Se årsmeldingen.
· Forkjøpsrett:	Ingen
· Tomt:	Eiet
· Parkeringsbestemmelser:	Seksjonseier eier parkeringsplass 30012 i Grefsen Stasjon P6 Garasjesameie. Tinglyses på gnr. 379, bnr. 11, ideell andel 1/57.

Informasjon om lån: Ingen felles lån

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader	kr 3.759,- pr. md.
Kabelt-TV/Internett	kr 399,- pr. md.
Totale felleskostnader pr. d.d:	kr 4.158,- 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 450,- pr. md.

Ligningsposter pr. 31.12.2025:

Ligningsverdi	Annen formue	Gjeld
Fås hos skatteetaten	kr 32 270	kr 4 688

Opplysning om restanser

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

Melding fra megler ved salg

Melding om ny eier sendes Solibo AS pr. e-post meglerkontakt@solibo.no

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Priser og gebyrer p.t.:

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

Med vennlig hilsen,
Solibo AS

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie
17. mars 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

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

FYSISK MØTE

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

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

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

Til eiere i Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: **17. mars 2026**
Tidspunkt: **kl 17.00**
Sted: **Haraldsheim**

KONSTITUERING

Valg av møteleder

Valg av protokollfører og protokollvitne

Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. **ÅRSRAPPORT FOR 2025**
2. **ÅRSREGNSKAP FOR 2025**
3. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**
4. **ENDRING AV HUSORDENSREGLER- belysning, se vedlegg**
5. **FELLESKOSTNADER, se vedlegg**
6. **VEDTEKTSENDRINGER, se vedlegg- krever 2/3-dels flertall**
7. **VALG AV TILLITSVALGTE**

Oslo
4. mars 2026
Styret

Vedlegg til sak 1,2,4,5 og 6

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 _____

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte:

Siden forrige ordinære årsmøte i mars 2025 har Sameiets tillitsvalgte vært:

Bjørn Mundgjel	**Styreleder**	**Hans Nielsen Hauges gate 50**
Simen Mikkelsen	**Styremedlem**	
Erik Ilseng	**Styremedlem**	**Hans Nordahls gate 50**
Knut Skaug	**Styremedlem**	
Karen M O Nybø	**Varamedlem**	**Hans Nordahls gate 50**

Kontaktinformasjon

Styret i Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie kan kontaktes via kontaktskjemaet på hjemmesiden:

- https://home.solibo.no/hp/hng48-52

På hjemmesiden finner du all relevant informasjon om sameiet, blant annet:

- Oppslagstavlen: Viktig og generell informasjon fra styret
- Kontaktskjema: Rask og enkel måte å komme i kontakt med styret
- Praktisk informasjon: Svar på de fleste spørsmål om drift, rutiner med mer

Vi anbefaler å sjekke hjemmesiden før styret kontaktes. Der finner du også lenke til Solibo Home-appen, som gir samme informasjon som nettsiden, i tillegg til informasjon om egen bolig.

Bruk kontaktskjemaet ved henvendelser til styret. Dette sikrer effektiv og strukturert behandling av saker, samt dokumentasjon.

Under «Praktisk info» finner du også oversikt over styrets medlemmer og kontaktinformasjon, men vi oppfordrer likevel sterkt til å bruke kontaktskjemaet først. Ved akutte saker som ikke kan vente på behandling via kontaktskjemaet, kan du ringe eller sende SMS til styret. Kontakt med styret skal ikke skje via Facebook. All formell dialog skal gå gjennom kontaktskjemaet på hjemmesiden.

Generelle opplysninger om Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921521162, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg forsikring med polisenummer 7140335. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Regnskapsførsel og revisjon

Regnskapsførselen er i henhold til kontrakt utført av Solibo AS. Statsautorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) har vært Emilie Grimstad hos Solibo. Sameiets revisor er BDO.

RESULTAT

Totalt resultat for 2025 ble et overskudd på hele kroner 726.597,- som foreslås overført til egenkapital.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kroner 1.879.434,-

Forutsetningen om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

STYRETS ARBEID

2025 har vært et år med litt varierende utfordringer for styret. Siden årsmøtet 20.03.25 er det avholdt 12 styremøter i tillegg til utstrakt kommunikasjon mellom styret og sameierne, mellom styremedlemmer og leverandører og internt i styret.

I teknisk rom har styret sørget for å installere utstyr for å bedre kvaliteten på radiatorvannet. Dette ble igangsatt i desember 2025. Samtlige filtre er byttet flere ganger fordi vannet var svært skittent. Styret forventer at dette vil føre til jevnere varme i leilighetene når filtrene etter hvert kan sitte lenger før de skiftes. Det har vært færre henvendelser vedrørende manglende varme den siste tiden. Styret forsøker å ordne problemene så fort det lar seg gjøre.

Ventilasjonsanlegget har i stor grad fungert som det skal. Styret har planlagt å rense ventilasjonsrørene i sameiet våren 2026. Dette gjør vi for å bedre inneklimaet i leilighetene.

Vi planlegger å gjøre dette samtidig som vi gjennomfører en boligsjekk av alt rundt rørkoblinger i hver enkelt leilighet. Dette gjør vi for å minske sjansen for fremtidige lekkasjer, og dermed store kostnader.

Måler er at begge disse oppgavene gjøres samtidig i leilighetene, sånn at hver enkelt beboer ikke skal trenge å gjøre leiligheten tilgjengelig i mer enn en halv dag.

I oktober inngikk styret avtale om norgespris på fjernvarme fra Hafslund Celsio og på strøm til fellesområdene via Elvia/Entelios. I perioden oktober til og med desember har dette gitt sameiet reduserte kostnader på kroner 123.223,- for fjernvarme og kr 13.867,- for strøm. Avtalen om norgespris gjelder ut 2026, og besparelsen på fjernvarme (varmt vann og oppvarming) kommer både fellesforbruket og hver enkelt seksjonseier til gode. Norgespris på strøm gjelder derimot kun for sameiets fellesforbruk. Seksjonseiere som ønsker individuell avtale om Norgespris på egen

privat strømmåler, kan finne informasjon på https://elhub.no/. Det finnes også mer informasjon på hjemmesiden under Praktisk info → Informasjon om strøm, vann og fjernvarme.

Se for øvrig egne kommentarer til resultat og budsjett for 2025.

Innglassingsproblematikken er nå endelig avklart. Saken er avsluttet da vårt sameie fikk nei fra både kommunen og Statsforvalteren.

Styret har reforhandlet avtalen med Telenor som medførte reduserte kostnader for hver enkelt seksjon. Dette har vi fått til, mye på grunn av at vi samarbeider med flere sameier i HNG.

Det er montert flere fartsdumper på innsiden av HNG48-52. Velforeningen har i tillegg sørget for nye og bedre fartsdumper i hele gata langs T-banen.

Kostnader til Velforeningen er hovedsakelig renovasjon. Velforeningen har også inngått avtale på vegne av alle sameiene i gata om sommer- og vintervedlikehold som blir viderefakturert og står på egen konto i regnskapet. Velforeningen arbeider nå med nye avtaler rundt dette, i tillegg til avtaler rundt vask i trapperommene våre og vask av sameiets fasade. Det er helt opp til styret om vi vil bli med på velforeningen sine avtaler.

Etter pålegg fra beboere ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte 25.11.25. Styret var klar over at vi gikk mot et mye større overskudd enn det vi hadde budsjettert. Vi redegjorde for dette på det ekstraordinære årsmøtet, og foreslo at sameiet burde se det antatte overskuddet vi ville få i 2025 sammen med budsjettet for 2026. Det ville gitt et totalt overskudd på for 2025 og 2026 på kroner 537.099,-. Dette ville samsvart godt med styrevedtaket styret i sameiet har gjort med og budsjetterte med kroner 300.000,- i pluss hvert år, for å ha penger til uforutsette utgifter. Styret ble i mindretall på det ekstra ordinære årsmøtet. Flertallet bestemte at sameierne ikke skulle betale felleskostnader i januar og februar 2026, i tillegg til å redusere felleskostnadene med 10 % resten av 2026. Dette vil føre til at sameiet vil ifølge budsjettet gå totalt ca kroner 900.000,- i minus i 2026. Dette er styret fortsatt veldig kritiske til, og vil komme med et forslag om å øke felleskostnadene igjen på årsmøtet.

Styret mener at vi hadde god kontroll og oversikt på økonomien, og vil forsøke å få med beboerne på årsmøte om igjen og øke felleskostnadene til et, etter styrets mening, forsvarlig nivå. Styret ønsker i fremtiden fortsatt å budsjettere med overskudd for å kunne opparbeide en buffer. Det vil gjøre at vi vil være i best mulig stand til å håndtere eventuelle uforutsette utgifter i fremtiden. Vi har 3 heiser, og selv service på disse, kan fort bli veldig dyrt. Ved utskifting er det helt nødvendig å ha penger i banken. Et sameie får ikke rimelige lån eller ikke lån i det hele tatt siden sameiet ikke har noe banken kan ta pant i. Sameiet kan heller ikke oppta lån uten godkjenning fra sameierne. Alternativet i fremtiden vil være å kreve inn ekstraordinære betalinger fra hver enkelt seksjon.

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

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

eller tilsvarende. Alt ekstra som må fjernes av renholdsetaten eller vaktmester medfører økte kostnader for sameiet.

Har du husdyr, så sørg for at de ikke er til sjenanse for andre, og ta alltid opp avføring. Sjekk ordensreglene som finnes på sameiets hjemmeside.

KOMMENTARER TIL REGNSKAP KONTRA BUDSJETT I 2025

Vi har et styrevedtak på å budsjettere med minst kroner 300.000,- i pluss med tanke på fremtidige utgifter. I 2025 budsjetterte vi med et overskudd på kroner 316.200,- etter finansinntekter. Overskuddet ble på hele kroner 726.597,-

Kostnadene til vann og fjernvarme ble lavere enn vi forutså. Noe av dette skyldes fordelen ved Norgespris fra oktober til desember.

Fjernvarme benyttes både i radiatorene og til å varme opp varmtvann. Sameiets andel dekker varme til fellesområdene, ganger og ventilasjonsanlegg.

BUDSJETT FOR 2026

Ved budsjettering for 2026 i oktober hadde vi ikke full oversikt over regnskapsresultatet for 2025 Vi har tatt utgangspunkt i de tallene vi kjente og økte noen kostnader med 3-4 % for å ta høyde for prisstigning. Vann- og avløpskostnaden er anslått av Oslo kommune å øke med 20 % også i 2026. Sameiets andel av vann er svært liten. Det dreier seg om vanning av planter og trær og vask av sykler etc. Sameierne er de som bruker størstedelen av vannet og prisen ved viderefakturering hentes fra Oslo kommune for vann og multipliseres med den enkeltes forbruk. For fjernvarme hentes prisene fra Hafslund Celsio. Det er selvsagt ingen påslag i prisen fra sameiets side.

Basert på erfaringene ved Norgespris i oktober- desember, vil sameiet spare mye, spesielt på fjernvarme i 2026. Dette hadde vi ikke oversikt over da vi lagde budsjettet.

Styret har valgt å beholde de ordinære fellesutgiftene uendret fra 1.1.26 TV/Internett er redusert til 399 kr pr seksjon etter fremforhandlet ny avtale med Telenor.

Til slutt vil vi i styret ønske alle sammen en god påske.

Årsregnskap 2025

for

Hans Nordahls Gate 48-52 Boligsameie

Orgnr: 921 521 162

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**1 152 837**	**646 432**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	726 597	506 405
Endring av egenkapital	0	
Avdrag lån	0	
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**726 597**	**506 405**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 879 434**	**1 152 837**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 198 853	1 329 887
Kortsiktig gjeld	319 419	177 050
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**1 879 434**	**1 152 837**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Innkrevde felleskostnader	2	4 313 271	3 597 263	4 083 200	3 481 556
Annen driftsrelatert inntekt	3	4 528	622	0	4 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 317 799**	**3 597 885**	**4 083 200**	**3 485 556**
Personalkostnader	4	21 150	20 445	25 000	23 970
Styrehonorar	5	150 000	145 000	150 000	170 000
Forsikring		178 248	154 860	180 000	190 000
Forretningsførsel		85 516	106 031	100 000	90 000
Revisjon		9 188	0	16 000	12 000
Kommunale avgifter		422 930	404 454	580 000	675 000
Energi/fyring	6	661 093	707 785	830 000	586 000
Kabel-TV/internett		459 611	385 632	471 000	373 464
Kostnader Velforeningen	7	370 500	296 400	330 000	315 120
Vedlikehold	8	641 856	439 683	490 000	1 472 000
Vaktmestertjenester		119 734	79 092	150 000	90 000
Renhold		120 949	114 975	140 000	130 000
Andre driftskostnader	9	391 640	253 447	305 000	274 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**3 632 413**	**3 107 804**	**3 767 000**	**4 401 554**
DRIFTSRESULTAT		**685 386**	**490 081**	**316 200**	**-915 998**
Finansinntekter		41 992	16 424	0	15 000
Finanskostnader		781	99	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-41 211**	**-16 325**	**0**	**-15 000**
Resultat		**726 597**	**506 405**	**316 200**	**-900 998**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	10	726 597	506 405		
SUM DISPONERING		**726 597**	**506 405**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-44 114	196 071
Forskuddsbetalte kostnader	**11**	190 164	91 087
Andre kortsiktige fordringer		181 316	374 325
Bankinnskudd		1 871 487	668 404
SUM OMLØPSMIDLER		**2 198 853**	**1 329 887**
SUM EIENDELER		**2 198 853**	**1 329 887**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**10**	1 879 434	1 152 837
SUM EGENKAPITAL		**1 879 434**	**1 152 837**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 196	34 147
Annen kortsiktig gjeld	**12**	187 222	142 902
SUM KORTSIKTIG GJELD		**319 419**	**177 050**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 198 853**	**1 329 887**

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

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

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

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

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2025
Innkrevde felleskostnader	2 846 052
Kabel-TV/Internett	453 024
Kontingenter	144 181
Ecoguard, varmt vann	390 187
Ecoguard, kaldt vann	394 301
Ecoguard, Måleranlegg + energiservice	85 525
Sum innkrevde felleskostnader	**4 313 271**

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT

Annen leieinntekt/sparing	4 516
Annen inntekt	12
Sum annen driftsrelatert inntekt	**4 528**

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 21 150.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 150 000.

NOTE 6 - ENERGI/FYRING

Strøm fellesområder	124 272
Fjernvarme	536 822
Sum energi/fyring	**661 093**

NOTE 7 - KOSTNAD SAMEIET

Kostnader Velforeningen	370 500
Sum Kostnad sameiet	**370 500**

NOTE 8 - DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift og vedlikehold bygninger	184 933
Drift og vedlikehold VVS	185 105
Drift og vedlikehold utvendig	38 075
Drift og vedlikehold heis	93 897
Drift og vedlikehold brannsikring	59 236
Serviceavtale brannsikring	3 225
Drift og vedlikehold ventilasjon	77 386
Sum drift og vedlikehold	**641 856**

NOTE 9 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	5 300
Kostnader Ecoguard*	168 216
Sommervedlikehold	32 549
Vintervedlikehold (Snøryding)	34 304
Driftsmaterialer	4 716
Vakthold	124 710
Øredifferanser	-4
Bank- og andre transaksjonskostnader	5 584
Annen kostnad	16 266
Sum andre driftskostnader	**391 640**

NOTE 10 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	1 152 837
Overført til/fra egenkapital	726 597
Opptjent egenkapital 31.12	**1 879 434**

NOTE 11 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	31 447
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	93 366
Andre forskuddsbetalte kostnader	65 351
Sum forskuddsbetalte kostnader	**190 164**

NOTE 12 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	187 222
Sum annen kortsiktig gjeld	**187 222**

BDO AS
Wilbergjordet 2
Postboks 812
1609 Fredrikstad

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HANS NORDAHLS GATE 48-52 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HANS NORDAHLS GATE 48-52 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, 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: 7JVPM-PG6W3-ZLO87-SE657-CP7GD-UBHHL

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-02-25 09:47:03 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7JVPM-PG6W3-ZLO87-SE657-CP7GD-UBHHL

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

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

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

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

VEDLEGG SAK 4

Forslag til tillegg i husordensreglene

Det foreslås å ta inn følgende bestemmelse i husordensreglene:

Julelys/lyslenker/utelys på balkong som lyser kontinuerlig er tillatt.
Julelys/lyslenker/utelys som blinker er ikke tillatt. Formålet med dette er å sikre trivsel og hensyn til beboere, samtidig som det skal være rom for stemningsfull julebelysning.

VEDLEGG SAK 5

Forslag fra styret i Hans Nordahls gate 48-52 boligsameie til årsmøtet 2026

Styret fremmer forslag om at årsmøtet stemmer for å øke felleskostnadene med 20 % fra og med april 2026.

Dersom forslaget vedtas, vil sameiet i 2026 ende opp med et underskudd på ca. 360.000 kroner, forutsatt at vi holder oss til det oppsatte budsjettet for kostnader.

Dersom forslaget ikke vedtas, vil underskuddet være ca. 900.000 kroner.

Sittende styres standpunkt er at felleskostnadene må økes for å sikre forsvarlig økonomisk drift, inkludert midler til langsiktig vedlikehold.

Sittende styre er ikke komfortable med å styre sameiet dersom de økonomiske rammene blir for trange. Vi anser det ikke som hensiktsmessig å drive sameiet med store underskudd. I så fall vil vi måtte kutte kostnader, for eksempel ved å utsette vedlikehold, redusere serviceavtaler eller lignende. Dette vil øke risikoen for høyere kostnader senere og kan føre til et dårligere bomiljø.

Styret påpeker også at vi er forpliktet til å drive sameiet forsvarlig og oppfylle lovpålagte krav, som for eksempel brannsikkerhet.

Styret ønsker en åpen dialog om saken og oppfordrer alle sameiere med spørsmål eller innspill til å ta kontakt på forhånd. På denne måten kan vi alle stille best mulig forberedt til diskusjonen og behandlingen av saken på årsmøtet.

Vi er klar over at en økning i felleskostnadene kan være belastende for den enkelte, og setter stor pris på at dere tar hensyn til sameiets felles behov. Målet er å sikre en trygg, velholdt og verdistabil eiendom, med godt bomiljø, for alle beboere, nå og i framtida.

VEDLEGG SAK 6

Forslagstiller er styret.

Forslag til endring av VEDTEKTER for Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie gnr 79, bnr 134 i Oslo kommune:

Side. 1:
Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som **vil bli** utbygd med flere eierseksjonssameier.
Blir til: Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som **er** utbygd med flere eierseksjonssameier.

Side. 6:
§ 12 Betaling av fellesutgifter Sameierne skal innbetale forskuddsvis den **1. i** hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser.
§ 12 Betaling av fellesutgifter Sameierne skal innbetale forskuddsvis den **15.** i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser.

Vedtektsendringer krever 2/3-dels flertall.

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I HANS NORDAHLS GATE 48-52 BOLIGSAMEIE

Haraldsheim 17. mars 2026 kl 17.00

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt, Le Linh Cong ble valgt som protokollvitne

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

13 seksjoner var representert, 1 ved fullmakt.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport 2025

Ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 726.597,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Styregodtgjørelse

Styrehonorar ble enstemmig fastsatt til kr 170.000,- som styret selv fordeler.

4. Endring av husordensregler

Det ble enstemmig vedtatt å endre husordensregler som foreslått.

5. Felleskostnader

Det ble vedtatt å øke felleskostnadene med 20% fra 1.4.2026 fra dagens nivå. Forslaget fikk 10 stemmer mot 2 stemmer. 1 stemte blankt. Det ble diskutert at sameiet bør styre mot en målsatt egenkapital. Årsmøtet ba styret om dette vurderes som en ny retningslinje for nivået på felleskostnadene.

6. Vedtektsendringer

Det ble enstemmig vedtatt å endre vedtektene på side 1 som foreslått. Teksten på side 6 ble behandlet på ordinært årsmøte 2025 og står som vedtatt den gang.

7. Valg av tillitsvalgte

Etter valg består styret av:

Bjørn Mundgjel	Styreleder	På valg:	2028
Linh Cong Le	Styremedlem	På valg:	2027
Karen M O Nybø	Styremedlem	På valg:	2027

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

Oslo 17.3.2026

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Le Linh Cong

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

18-03-2026 08:56:44 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

LINH CONG LE Norge

Signert med Norsk BankID

18-03-2026 09:01:55 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Linh Cong Le
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1912062
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1987-03-08

Linh Cong le
linh.le@live.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 80.212.98.251

Husordensregler
for Hans Nordahls Gate 48-52

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

Regler fastsatt: 16.10.18 og godkjent frem til årsmøte 2019. Endret ordinært årsmøte 2026.

§ 1 Husordensreglene

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

Sameier og boligens bruker(e) plikter å holde seg oppdatert på sameiets hjemmeside og gjennom styrets øvrige informasjonskanaler. Sameier plikter å holde styret oppdatert om kontaktinformasjon til sameier og den/de som til enhver tid benytter boligen.

§ 2 Brann

Sameier plikter å sette seg selv og boligens bruker(e) inn i sameiets brannvarslingssystem. Ved falsk utrykning der det påløper sameiet kostnader, plikter ansvarlig sameier å dekke dette selv.

§ 3 Ordensregler

Sameier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen, samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensyn slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Dette innebærer at det ikke er tillatt å røyke på balkongene i tidsrommet det skal være nattero. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre, og ro innebærer at man på det gitte tidspunkt må trekke innendørs eventuelt holde lydnivået dempet.

Det skal ellers være ro mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og mellom 23.00 og 08.00 fredager og lørdager.

Man må avslutte høylytt arbeid innen kl. 20.00. Ikke tillatt på søndager og helligdager.

§ 4 Bruk av balkonger og terrasser

Lufting og tørking av tøy kan skje inne på balkonger og terrasser, men ikke henges over balkongrekkverk. Det er ikke tillatt å riste klær, sengetøy eller tepper over balkongrekkverket eller henge balkongkasser e.lign. på utsiden av balkongen.

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

Ved grilling kan det brukes gass- eller elektrisk grill. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt! Søppelposer og luktende avfall tiltrekker seg uønskede skadedyr og fugler, det er derfor ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene.

Det skal heller ikke oppbevares gjenstander på balkongen som normalt oppbevares i bod.

§ 5 Fasadeendringer, tekniske innretninger, sol- og vindskjerming

Solavskjerming og varmelampe er tillatt etter styrets nærmere angitte regler. Se mer informasjon på sameiets hjemmeside.

Innglassing av balkong er søknadspliktig. Se mer informasjon på styrets hjemmeside.

All fasadeendring skal skriftlig søkes styret for godkjenning. Som fasadeendring regnes blant annet utvendige lamper til den enkelte bruksenhet, permanent solskjerming av balkonger/terrasser og vinduer, gjerder, samt andre mindre permanente installasjoner som på grunn av bruk og/eller størrelse endrer fasadens helhetlige uttrykk.

Ved vurderingen av om fasadeendring skal tillates, skal styret legge vekt på sikkerhet, ivaretakelse av byggets eksisterende uttrykk og enhetlighet. Dersom fasadeendringen er av en slik art at det kreves godkjenning fra kommunens bygningsmyndigheter, er sameier selv ansvarlig for å søke kommunen.

Det er tillatt med blomsterkasse type Elan i natur tre størrelse 103x30x93cm. Og levegg 180x120 i natur type Elan. Dette gjelder kun for boliger i 1. etasje.

Følgende installasjoner er ikke tillatt:

- Parabol, varmepumpe, antenne og andre tekniske innretninger som vil kunne ha innvirkning på felles tekniske anlegg.
- Installasjoner som blant annet blomsterkasser eller lignende oppsatt utenfor balkongrekkverket
- Endring av utvendige farger

Julelys/lyslenker/utelys på balkong som lyser kontinuerlig er tillatt. Julelys/lyslenker/utelys som blinker er ikke tillatt.

§ 6 Dyrehold

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

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Respekter reglene om båndtvang.
- Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, som f.eks. riper på dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

§ 7 Postkasseskilt og dørklokkenavn

Ved endring av eksisterende navn eller ved nye beboere skal skilt til postkassen følge boligsameiets mal for postkasseskilt. Postkasseskiltet skal ha hvit bakgrunn med sort maskinskrevet skrift og dekke hele skiltplassen. Det er tillatt å ha "nei-takk til reklame" klistremerket på sin postkasse. Dette gjelder beboere i nr. 50 og nr. 52. Beboere i nr. 48 har mal på sameiets webside for sine postkasseskilt.

Dørklokkeskilt ved hoveddør vil bestå av etternavn og ringeklokkenummer.

§ 8 Søppel

Avfallscontainere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor avfallscontainerne og det er ikke tillatt å hensette avfall utenfor egen inngangsdør eller balkong/terrasse.
Røyksneiper og snus må ikke kastes i fellesarealene eller utenfor bygget.

§ 9 Fellesarealer

Det er ikke tillatt å montere eller hensette private eiendeler på fellesarealene. Eksempelvis: Navneskilt, blomsterpotter, bilder, sykler, barnevogner, skostativ. Fellesområdet er vegger, gulver, trapper, gelender etc. i alle etasjer i byggene utenom din egen inngangsdør.

Påse at dørene til enhver tid er låst.

Sykler må settes på anviste plasser.

Heisdørene må ikke holdes åpne med makt.

§ 10 Erstatningsansvar

Sameieren blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Ved skader oppstått i leiligheten eller på fellesarealet som kan lastes sameieren, skal sameier selv betale egenandelen, selv om skaden dekkes av sameiets felles forsikring. Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting.

§ 11 Utleie

Styret kan ikke nekte utleie uten saklig grunn, men skal til enhver tid holdes oppdatert om hvem som benytter boligen. Ved bestilling av ekstra nøkler er det kun sameier som kan gjøre dette via styret.

§ 12 Endring av husordensreglene

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

VEDTEKTER

for Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie

gnr 79, bnr 134 i Oslo kommune.

Oppdatert ved ordinært årsmøte 2025 og 2026

§ 1 Sameiets navn
Sameienes navn er Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie.

§ 2 Hva sameiet omfatter
Sameiene består av 78 boligseksjoner på overnevnte eiendom.

Til hver seksjon er det knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Med tilleggsdeler menes etter dette private terrasser, balkonger og boder.

Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen *bruksenheten.*

Det er fastsatt sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhetens bruksareal (BRA) eksklusiv balkong/terrasse/bod. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt eierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

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

Hans Nordahls gate 48-52 Boligsameie er en del av et større boligområde innenfor Grefsen Stasjon utbyggingsområde betegnet felt A5, som vil bli utbygd med flere eierseksjonssameier. Grøntarealer/beplantning og veier m.v. som ikke inngår i eierseksjonssameienes eiendom skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene på felt A5. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom utomhussameiet.

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.

§ 3 Formål
Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene.

Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål.

Det kan fastsettes husordensregler.

§ 4 Rettslig råderett
Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har den enkelte sameier full og eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon, herunder rett til fritt å pantsette, selge og leie ut sine seksjoner. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret og sameiets forretningsfører om ny eiers eller leietakers navn samt om nye adresse på eier eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

§ 5 Ordinært sameiermøte
Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.
Alle sameiere har rett til å delta på sameiermøte med forslags, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom flere eier én seksjon sammen, må de før sameiemøtets begynnelse utpeke en som kan utøve stemmeretten på sameiemøtet for sameierne.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning. Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:
1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderer

2. Valg av styre og varamedlemmer
3. Budsjett med vedlikeholdsprogram
4. Valg av revisor

§ 6 Ekstraordinært sameiermøte
Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7 Sameiermøtets vedtak
På sameiermøtet representerer hver seksjon én stemme. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt. Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene.
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven.
h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.
b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter.

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.
d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 8 Styret
Sameiet skal ha et styre som skal bestå av styreleder, 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer, som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer (inkl. styreleder) velges av sameiermøtet for to år av gangen og varamedlemmer for et år, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det sameiermøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstedet. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for. Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.
Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det sameiermøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Disse skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Inntil formelt styre er valgt, besitter opprinnelig hjemmelshaver styrefunksjonen

§ 9 Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Sameiermøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Bygningsmessige arbeider

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

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

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren, dersom sameiet har vedtatt dette. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

9.3. Renovasjon
Plass for renovasjon er plassert på fellesområdet, og skal kun benyttes til ordinær husholdningsavfallshåndtering.

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

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Sameiet har pliktig medlemskap i utomhussameie og velforening. Fordeling av fellesutgifter iht. vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

§ 11 Vedlikeholds- og driftsomkostninger
Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, med mindre noe annet følger av denne paragraf.

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.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.
Kostnadene til fjernvarme skal fordeles etter sameiebrøk med mindre det blir installert egen måler for hver seksjon.

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

§ 12 Betaling av fellesutgifter
Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et á kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede á kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13 Ansvar for egen seksjon
Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra avgreiningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

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

Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14 Ombygning og endring av egen seksjon
Verken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk, berører fellesarealer/fellesinstallasjoner eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret/sameiermøtet har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15 Forsikring
Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.

Styret er ansvarlig for at sameiets forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som omfattes av byggets fellesforsikring må meldes til selskapet, og eventuelt dekkes med egenforsikring.

§ 16 Ansvar for fellesutgifter
Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven.

§ 17 Ansvar utad
Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameierer.

§ 18 Mislighold og fravikelse
Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19 Eierseksjonsloven
Forøvrig kommer lov om eierseksjon av 27. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

-o0o-

VEDLIKEHOLD FREM I TID FOR HNG48-52

Vi har her prøvd å liste opp fremtidige kostnader som sameiet trolig vil få.

Hvis vi på et tidspunkt må låne penger til f.eks. nye heiser, er det ingen selvfølge at det er enkelt å få lån. Sameiet har ikke noe banken kan ta pant i, og lånerentene vil dermed bli vesentlig høyere enn normalt.

Vi gjør oppmerksom på at tallene er anslag.

	Tidspesrspektiv	Kommentar
Reparasjon av heiser (3 stk)	nå	25.000,- pr heis
	10-15 år	35.000,- pr heis
	15-20 år	45.000,- pr heis
	Helt ny heis	1 mill pr heis
Nye lamper i kjelleren	nå – 2 år	80.000,-
Maling av treverk på balkonger	2 – 8 år	40.000,-
Rens varmesystemet	nå	80.000,-
Nytt utstyr i tekn. rom	nå	150.000,-
Rens av ventilasjon systemet	nå – 2 år	180.000,-
Bytte batterier til dører	nå – 5 år	70.000,-
Bytte av balkongdører	5 – 10 år	1 mill
Ventilasjons anlegg deler	1 – 10 år	50.000,-
Bytte motor	10-15 år	750.000,-
Tak		
Elanlegg		
Vinduer		

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte 2026

GREFSEN STASJON P 6 GARASJESAMEIE

Avstemming MICROSOFT FORMS



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*.»

DIGITALT MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et digitalt møte. Det digitale møtet gjennomføres ved bruk av Microsoft Forms. Invitasjon til det digitale møtet finner du lenger ned i denne 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 GREFSEN STASJON P 6 GARASJESAMEIE

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved digitalt møte.
Stemmegiving på Microsoft FORMS frem til **22. april kl 2330**

Trykk på lenken for å delta:

Ordinært årsmøte 2026 - GREFSEN STASJON P6 GARASJESAMEIE – Fill out form

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

Se skjemaet i FORMS

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Se vedlegg

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Se vedlegg

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar på 55.000,-

5. VALG AV TILLITSVALGTE

Se skjemaet i FORMS

Oslo 14. april
2026
Styret

Styrets arbeid i Grefsen stasjon P6 2025

Styret har i perioden arbeidet med normal drift av sameiet og opprettholdt god kontakt med nærliggende garasje- og boligsameier. Det er sørget for rengjøring, inkludert en felles hovedrengjøring der anlegget var stengt en arbeidsdag sammen med de andre garasjene på våren.

Styret har hatt fortløpende kontakt internt i styret, og med eiere/brukere/leverandører ved behov.

Nødutgangen fra P6 ut mot barnehagen har trengt flere runder med service, men den virket å holde seg i orden til slutt. Vi har dessverre et gjentagende problem med graffiti på denne døra og garasjeporten.

Styret ønsker informasjon om feilparkerte biler og henlagt skrot. Dette for å sikre god orden og et trygt anlegg.

Åpning av garasjeportene i P6 og P8 via Parqio fungerer erfaringsmessig bra. En kan åpne med Parqio-app, oppringing eller bilskiltgjenkjenning. Nye eiere må ta kontakt med styret for å bli lagt til i systemet.

En kontakter styret på hjemmesida:
https://home.solibo.no/companies/grefsenstasjonp6/

Angående systemet for elbillading har det vært økt sørvisbehov på grunn av alderen på anlegget og at systemet er en hybrid mellom Aneo Mobility (tidligere Movel) og Wattif (tidligere Elbillader). Hovedproblemet er de eldste laderne, og at deler av fellessystemet begynner å bli gammelt. Styret vil vurdere videre løsninger for å sikre stabil drift på dette.

Parkade ble beholdt ut 2025. (Men opphørte i februar 2026 på grunn av vurdering av kostnad/nytte.)

Sameiet har god økonomi, men vi merker en generell prisøkning. På kort eller lengre sikt kan det bli noen større utgifter til en ev. oppgradering av ladesystemet og vedlikehold om

for eksempel garasjeporter eller branngardiner må ha større sørvisoppdrag eller skiftes. Norgespris ble inngått fra og med november 2025. Felleskostnadene er beholdt på samme nivå, 450 kr per seksjon per måned. For en detaljert oversikt, vises det til årsregnskapet.

Styret har bestått av:

Styreleder: Simen Mikkelsen (valgt for perioden 2025–2027)

Styremedlem: Martin Fagerås (valgt for perioden 2025–2027)

Årsregnskap 2025

for

Grefsen Stasjon P6 Garasjesameie

Orgnr: 921 331 878

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**134 348**	**50 626**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	61 055	83 722
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**61 055**	**83 722**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**195 403**	**134 348**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	202 513	169 651
Kortsiktig gjeld	7 110	35 303
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**195 403**	**134 348**

Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		307 800	296 400	307 800	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**307 800**	**296 400**	**307 800**	**0**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	**2**	6 345	10 575	7 050	0
Styrehonorar	**3**	45 000	40 000	50 000	0
Forsikring		42 239	49 590	53 000	0
Forretningsførsel		30 815	27 049	45 500	0
Energi/fyring		57 623	33 546	57 000	0
Vedlikehold	**4**	64 331	44 531	80 000	0
Andre driftskostnader	**5**	5 975	8 527	4 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**252 328**	**213 817**	**296 550**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**55 472**	**82 583**	**11 250**	**0**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter		5 582	1 142	300	0
Finanskostnader		0	4	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		**-5 582**	**-1 139**	**-300**	**0**
Resultat		**61 055**	**83 722**	**11 550**	**0**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	**6**	61 055	83 722		
SUM DISPONERING		**61 055**	**83 722**		

Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-1 700	1 550
Forskuddsbetalte kostnader	**7**	21 145	10 212
Bankinnskudd		183 068	157 889
SUM OMLØPSMIDLER		**202 513**	**169 651**
SUM EIENDELER		**202 513**	**169 651**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	**6**	195 403	134 348
SUM EGENKAPITAL		**195 403**	**134 348**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		4 208	6 388
Skyldig offentlige avgifter		0	24 040
Annen kortsiktig gjeld	**8**	2 902	4 876
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 110**	**35 303**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**202 513**	**169 651**

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 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 6 345.

NOTE 3 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 45 000.

NOTE 4 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	32 410
Vedlikehold elektro	6 225
Vedlikehold parkering/garasje	25 696
Sum vedlikehold	**64 331**

NOTE 5 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Leie datasystemer	2 134
Bank- og andre transaksjonskostnader	3 842
Sum andre driftskostnader	**5 975**

NOTE 6 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	134 348
Overført til/fra egenkapital	61 055
Opptjent egenkapital 31.12	**195 403**

NOTE 7 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	9 509
Andre forskuddsbetalte kostnader	11 636
Sum forskuddsbetalte kostnader	**21 145**

NOTE 8 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen påløpt kostnad	2 902
Sum annen kortsiktig gjeld	**2 902**

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I Grefsen Stasjon P6 Garasjesameie

Avholdt som avstemming i FORMS, stemmefrist 22. april 2026

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble Erling Wrangell fra Solibo AS valgt.

Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Erling Wrangell valgt, Simen Mikkelsen ble valgt som protokollvitne

Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

16 p-plasser avgav stemmer.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Innkalling og saksliste ble godkjent.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets årsrapport 2025

Ble tatt til orientering.

2. Årsregnskap for 2025

Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 61.055 ,- ble fastsatt som sameiets regnskap.

3. Styregodtgjørelse

Styrehonorar ble fastsatt til kr 55.000,-.

4. Valg av tillitsvalgte

Etter valg består styret av:

Styreleder	Tomas Alme	valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem	Simen Mikkelsen	valgt i 2026 for 1 år
Styremedlem	Martin Fagerås	valgt i 2025 for 2 år

Det forelå ingen andre saker til behandling.

Oslo 23.4.2026

Møteleder:

Erling Wrangell

Protokollvitne:

Simen Mikkelsen

Deltakere

SOLIBO AS 920 800 572 Norge

Signert med Norsk BankID

24-04-2026 08:21:49 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Erling Wrangell
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5999-4-1574558
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1971-02-22

Erling Wrangell
erling@solibo.no

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 195.0.134.238

SIMEN MIKKELSEN Norge

Signert med Norsk BankID

24-04-2026 09:11:01 UTC

Undertegner

Dato

Returnert navn fra Norsk BankID: Simen Mikkelsen
Returnert personnummer fra Norsk BankID: NO_BankID-UN:NO-9578-5995-4-1502699
Returnert fødselsdato fra Norsk BankID: 1988-12-21

Simen Mikkelsen
simen.mikkelsen@gmail.com

Leveransekanal: E-post
IP-adresse: 89.8.9.228

VEDTEKTER

FOR

Grefsen Stasjon P 6 GARASJESAMEIE

Gnr. 379 bnr. 11 i Oslo kommune
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 03.07.2018

§ 1
Navn

Sameiets navn er Grefsen Stasjon P 6 Garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiegjenstanden omfatter en fradelte eiendom under bakkenivå gitt gnr. 379 bnr. 11 i Oslo kommune. Anleggseiendommenes grenser mot andre eiendommer fremgår av matrikkelbrev utstedt av Oslo kommune. Sameiegjenstanden består av arealer for parkering inkl. kjørearealer (Garasjeeiendommen).

Sameierne eier en ideell andel av sameiegjenstanden. Det betyr at sameiet er et tingsrettslig sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av eiendommen.

Eiendommen har 21 ordinære p-plasser og 36 el-bilplasser, i alt 57 p.- plasser.
Hver av plassene utgjør én andel i sameiet uavhengig av om det er ordinær p-plass eller el-bilplass. Sameiet består således av 57 andeler hver med 1/57.

3
Formål

Formålet er å forvalte Garasjeeiendommen til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av Garasjeeiendommen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Som **vedlegg 1** følger en tegning over Garasjeeiendommen med angivelse av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier av de ulike plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Garasjeeiendommen kan, uten hensyn til om den er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Garasjeeiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

All ferdsel i Garasjeeiendommen og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Garasjeeiendommen. Det er heller ikke tillatt å drive bilvask, verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler, tilhengere og/eller annet som er parkert på eiendommen. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameiere har en ideell andel i sameiet angitt i tinglyst skjøte.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass for hhv. bil eller el-bil fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene. Hver sameieandel skal være tildelt et nummer hvor hvert nummer gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht. vedlagte parkeringsoversikt, jf. **vedlegg 1.**

Utbygger av prosjektet vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Garasjeplass kan fritt selges eller leies/lånes ut.

Salg av sameieandel eller utleie/utlån av garasjeplass skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Montering av ladeuttak for el-bil er kun tillatt etter forutgående samtykke fra styret og etter de retningslinjer som er vedtatt av styret.

Sameierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige sameierers sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

Sameierne (P6) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles innkjøringsporter med P7 og P8 og eventuelt P 9 og felles adkomstareal til garasjeanlegget.

§ 6
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to

tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på sameiermøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiemøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

§ 7
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 6.

§ 8
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger gis hver p-plass 1 stemme (uavhengig av om det er vanlig bilplass, elbilplass eller MC-plass.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

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

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 9
Styret

Sameiet skal ha et styre på 2 - 5 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre sameiemøte fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

§ 10
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiemøte beslutter noe annet, representeres sameiet av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

§ 11
Revisor

Sameiermøtet kan velge revisor.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av Garasjeeiendommen innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Garasjeeiendommen skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet v/styret og ikke den enkelte Sameier.
Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Felleskostnader

1. Kostnader med eiendommen skal fordeles med lik del på hver p-plass.
Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av Garasjeeiendommen
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. feiing og rengjøring av p-plasser og kjøresoner
   f. renhold av fellesarealer
   g. kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer

2. For hver el-bilplass skal det betales et tillegg til fellesutgiftene for strøm som fastsettes av sameiets styre eventuelt at det kreves inn et á kontobeløp fastsatt av styret i tillegg til ordinære felleskostnader. Forbruket avleses årlig og á kontobeløpet avregnes mot faktisk forbruk.

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass er overlevert til eier/beboer av bolig.

4. Sameierne (P6) skal betale en forholdsmessige andel av kostnader til drift og vedlikehold av innkjøringsporter og adkomstareal til garasjeanlegget som er felles med andre garasjesameier.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Mislighold

Dersom eier av sameieandel med rett til p-plass vesentlig misligholder sine plikter, vil styret kunne kreve salg av parkeringsplassen (= den ideelle andel i sameiet med bruksrett til parkeringsplass). Slikt krav skal følge prinsippene i eierseksjonslovens § 26 som gjelder tilsvarende i det omfang bestemmelsen passer.

Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet.

Når skade på garasjeeiendommen kan tilbakeføres til en bestemt person, kan vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket at en person som

sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlån eller på annen måte). Ansvar kan også følge av annen lovgivning.

Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskifting av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt frastjålet nøkler/portåpner.). Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

§ 18
Forsikring

Garasjeeiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 19
Kamera/videoovervåking av fellesarealer

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall gi styret fullmakt til å installere og foreta kamera-/videoovervåking av eiendommens fellesarealer.

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

Styret skal melde fra til Datatilsynet før overvåking iverksettes og forpliktes til enhver tid til å benytte den minst krenkende form for overvåking innenfor de rammer sameiermøtet har gitt.

§ 20
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

JM NORGE AS
Postboks 453
1327 LYSAKER

Dato: 10.10.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201504393-41 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Bjørn Wikan	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NORDAHLS GATE 48 - 52	Eiendom:	79/134/0/0
Tiltakshaver:	GREFSEN UTVIKLING AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Søker:	JM NORGE AS	Adresse:	Postboks 453, 1327 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Brukstillatelse - Hans Nordahls gate 48 - 52

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om midlertidig brukstillatelse, mottatt 12.09.2018.

Den midlertidige brukstillatelsen gjelder for hele tiltaket.

Gjenstående arbeider

Sluttdokumentasjon fra VAV, sluttrapport for avfallsbehandling og forurenset grunn.

Gjenstående arbeider skal være utført innen 02.05.2019.

Vilkår i den videre prosessen

Vilkår for brukstillatelse

I henhold til reguleringsplanens § 18-1 skal gangbro med tilhørende gang- og sykkelveier med tilknytning til Storo T-banestasjon og til gang- og sykkelvei langs Ring 3 være etablert før det gis brukstillatelse for mer enn 220 boliger. Vilkåret er pr. dag ikke oppfylt og det ble i vedtak av 09.07.2018 i sak 201207505 gitt dispensasjon fra kravet slik at hus 15 kunne tas i bruk.

Ferdigstillelse

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

Klagefristen er tre uker

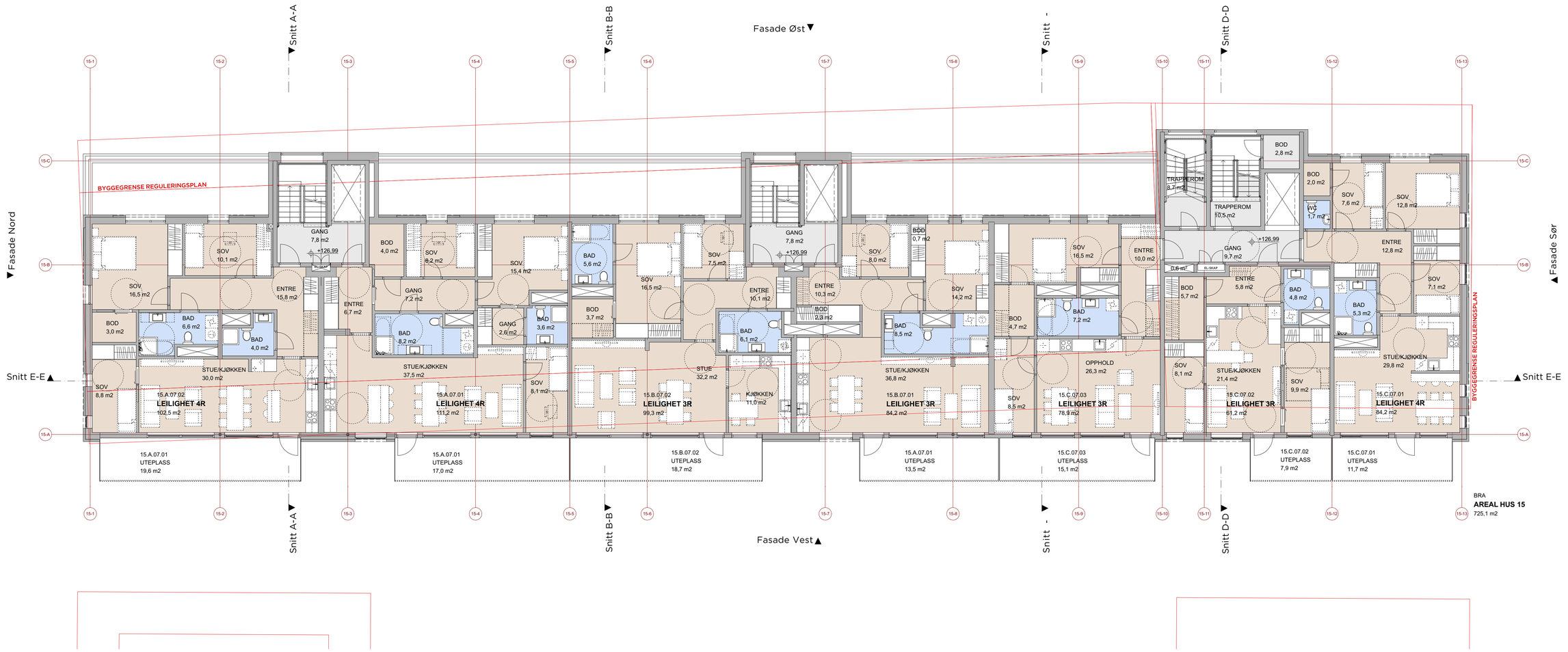
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Områdeutvikling sør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 10.10.2018 av:

Bjørn Wikan - saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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



plan 7 1:100

N

PROSJEKT

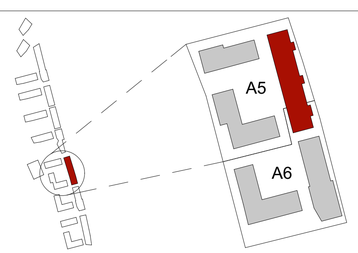
Grefsen Stasjonsby Felt A5 HUS 15

UTBYGGER

ROM EIENDOM

4B ARKITEKTER
Oscars gate 20 0352 Oslo
telefon 22 96 02 00
email 4b@4b.no

LOKALISERINGSFIGUR

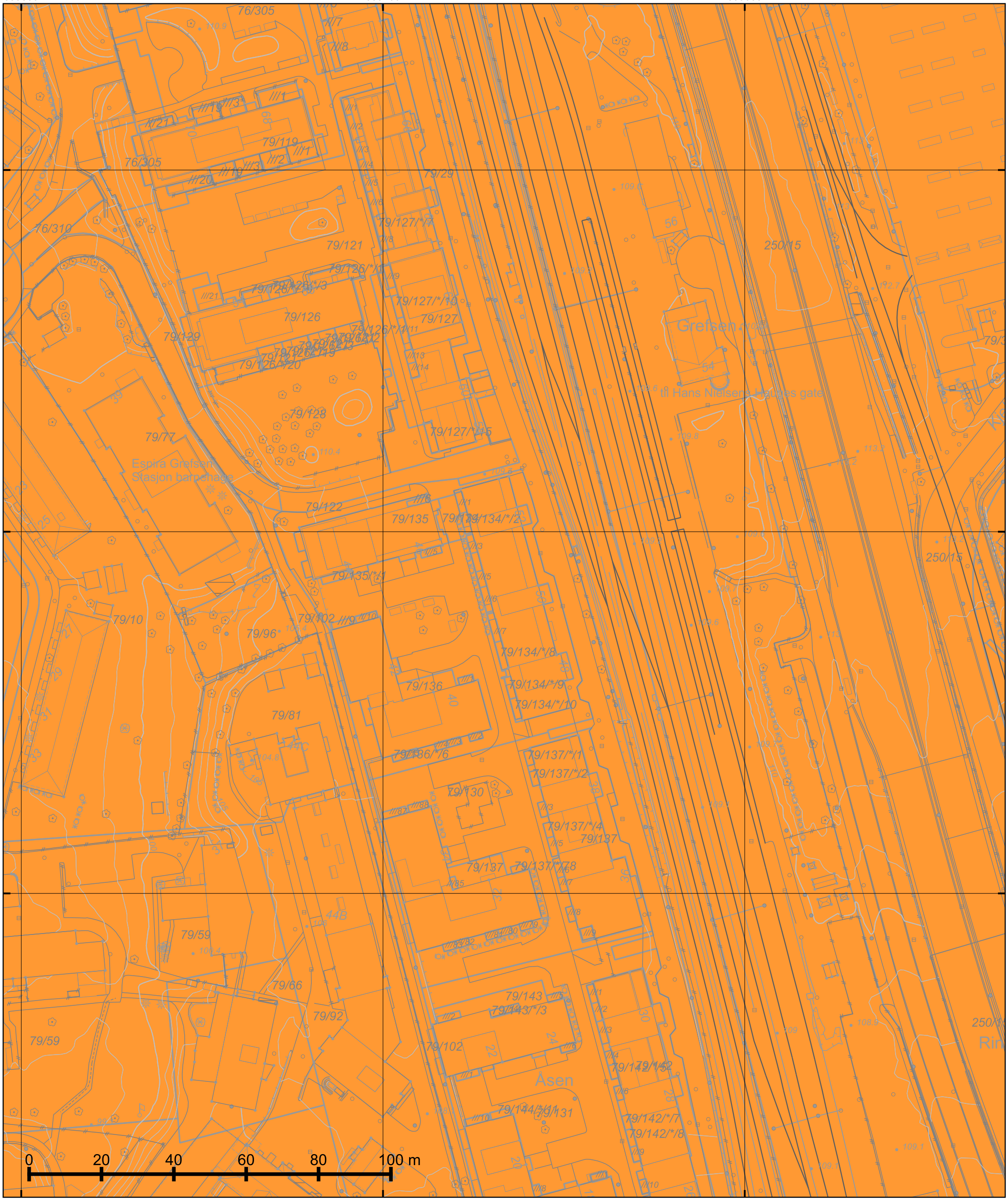


REV	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN	KONT

FASE: RAMMESØKNAD	BYGG: HUS 15	
TEGNINGSNR.: A_20_15_7_Ra	TEGNING: Plan 7	
DATO: 26.03.2015	TEGN.: AB	FAGL.: JG
MÅLESTOKK: 1:100 (A1) / 1:200 (A3)	REV.NR	

599300 599400 599500

6646300 6646200 6646100



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161873/ 86538272

Adresse: Hans Nordahls gate 48

Gnr/Bnr: 79/134

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

599300 599400 599500

6646300 6646200 6646100

Felt A3
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Felt A4
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best

Felt A5
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Felt A6
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Felt A7
Byggeområde for boliger, forretning, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Felt C
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Felt C
Byggeområde for offentlig bygning/allmennyttig formål (barnehage)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Område i tidsrekkefølge
1. Byggeområde for offentlig bygning/ allmennyttig formål (barnehage)
2. Fellesområde-annet fellesareal (ballplass)
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Byggeområde for boliger
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr. reg.best. S-2937, 1.10.87

Tomt for bygning med allmennyttig formål
U 0.4-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87

Fellesområde
lek og opphold
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Offentlig trafikkområde
Jernbane
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Offentlig trafikkområde
Jernbane
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Fg 1
Fellesområde
Grønnareal med tunnel
S-4360, 2.4.08

Felles avkj. Fa3, S-4360

Fellesområde
Grønnareal med tunnel
S-4360, 2.4.08

Gang-/sykkelvei S-4360

Gang-/sykkelvei

Gang-/sykkelvei S-3181, 20.6.90

Støyskjerm S-4360

Gang- og sykkelveiareal
S-4360, 2.4.08

Spesialområde-bevaring
Jernbane, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Spesialområde-bevaring
Jernbane, bevertning
S-4360, 2.4.08
se reg.best.

Sporvei
S-3684, 11.12.97
se reg.best.

Felles avkjørsel Fa2
S-4360, 2.4.08

Annet vegareal
S-3181, 20.6.90

Bussholdeplass

Gang-/sykkelvei S-3181, 20.6.90

Senterlinje bane
vedt.31.10.02 (S-3684)

Gr. for underjordisk P-anlegg

Tunnel S-5016, 24.10.18

Byggegrense

Maks. ges. k 121,7* 4 et.

Maks. ges. k 124,5* 5 et.

Maks. ges. k 127,3* 6 et.

Maks. ges. k 130,1* 7 et.

Maks. ges. k 132,9* 8 et.

Maks. ges. k 135,5* 10 et.

Maks. ges. k 138,5* 10 et.

Maks. ges. k 141,3* 11 et.

Maks. ges. k 142,0* 11 et.

Maks. ges. k 144,6* 12 et.

0 20 40 60 80 100 m

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 161873/ 86538272

Adresse: Hans Nordahls gate 48

Gnr/Bnr: 79/134

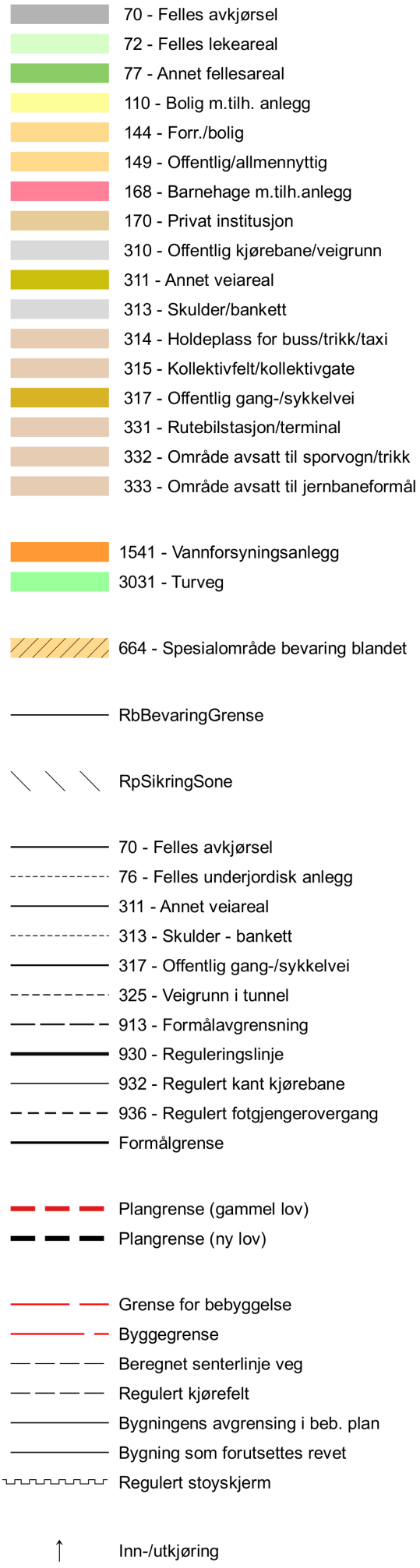
Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)



599100 599400 599700

6646500 6646200 6645900

H190_3

U3

T

H190_1

0 100 200 300 400 500 m

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 19.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161873/86538272
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 19.08.2026
Kunde: Anette Borvik
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86538272
Deres ref: 9416344

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 79, BNR. 134.

Vi viser til bestilling av 19.08.2026 for eiendom gnr. 79, bnr. 134.

GNR. 79 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.09.2018.

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

1167 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.