NORDVIK

Roveruds gate 12

1 soverom | 48 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Roveruds gate 12

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
15	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
45	Egenerklæringsskjema
52	Andre vedlegg
155	Kontaktinfo
158	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
161	Forbrukerinformasjon om budgivning
162	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.02.2026

Nøkkelinformasjon



Lys og pen 2-roms med solrik balkong på 7 kvm! - Heis - Bygg fra 2005 - Attraktiv beliggenhet - Felles takterrasse

Prisantydning	**5 400 000,-**
Omkostninger	**136 880,-**
Totalpris	**5 557 548,-**
Fellesgjeld	**20 668,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**2 691,-**
BRA-i	**48 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Roveruds gate 12!

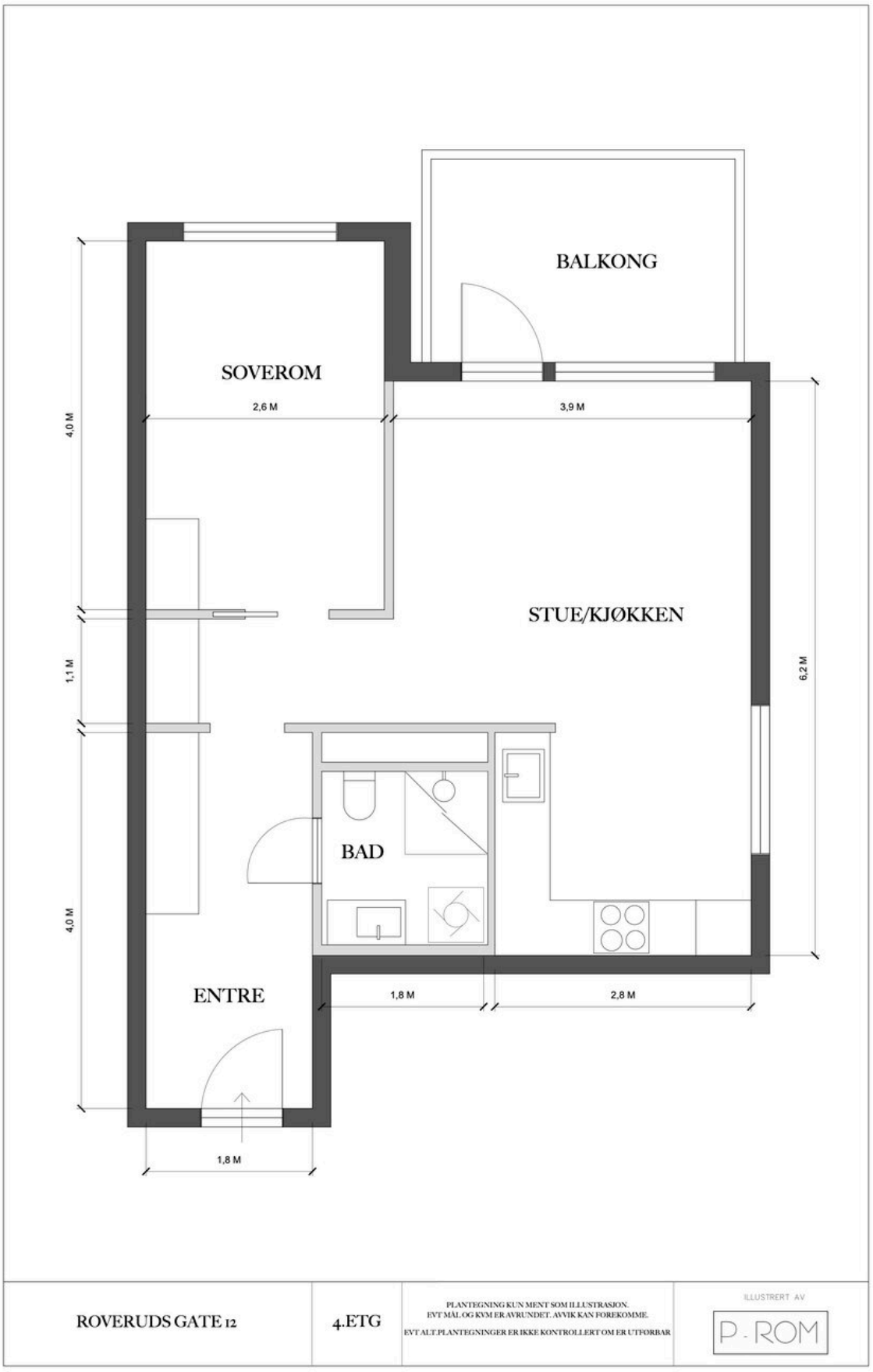
Flott 2-roms hjørneleilighet med svært gode solforhold og sydvendt balkong på 7 kvm. Leiligheten fikk ny enstavsparkett i 2024 og ble malt i 2022, og fremstår som lys og luftig med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Videre har boligen lave felleskostnader og ligger i et veldrevet sameie med flere attraktive felles fasiliteter. Beliggenheten er både rolig og sentral, med gangavstand til butikker, offentlig kommunikasjon, turområder, treningssentre samt Storosenteret. Bygget er oppført i 2005 og holder god standard.

Kort fortalt:

- Sørvest vendt balkong med flotte solforhold
- Heisadkomst
- Felles takterrasse med panoramautsikt over Oslo
- Hobbyhjørne i garasjen med mulighet for sykkelvask og smøring av ski

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 48 kvm
Total BRA: 53 kvm

































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0499/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Roveruds gate 12, 0481 OSLO
Gnr 224, bnr 245, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Ask Helland-Hansen
Mari Aase Hole

Kjøpesum og omkostninger
5 400 000,- (Prisantydning)
20 668,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 420 668,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
135 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
136 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
149 880,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 557 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 570 548,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 48 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 53 kvm
TBA: 7 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 48 kvm.
Total BRA: 48 kvm.
TBA: 7 kvm.

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

Innhold
Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, balkong, bad og ett soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 5 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Lys og innbydende entré med gode oppbevaringsmuligheter. Her er det rikelig med plass til yttertøy og sko, samt garderobeskap og annet møblement.

Stue:
Pen og romslig stue med god plass til sofa og tilhørende møblement. De store vindusflatene slipper inn rikelig med lys. Leiligheten ble malt i 2022 og fikk ny enstavsparkett og eikelister i 2024. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong.

Balkong:
Balkongen er på 7 kvm og har god plass til utemøbler, en

naturlig forlengelse av stuen. Her kan du nyte sol fra morgen til kveld om sommeren og godt med dagslys på vinterstid når solen står oppe.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl og fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er rikelig med oppbevaringsplass i over og underskap, og plass til spisebord som gir en hyggelig ramme for måltider med venner og familie.

Bad:
Praktisk bad med gulvvarme og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Badet er videre innredet med veggmontert wc, servantskap med ettgreps blandebatteri, speil på vegg, belysning samt opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Soverom:
Hyggelig og lunt soverom med plass til dobbeltseng og garderobeskap. Soverommet ligger vendt mot rolige omgivelser.

Parkering
Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass- denne seksjonen har ikke det. Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesarealer. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Selger leier i dag en parkeringsplass i garasjen rett ved oppgangen til en månedlig kostnad på kr 1 500. Nåværende eier har opplyst at avtalen kan videreføres, forutsatt at ny eier avklarer dette relativt kort tid etter salg om det er ønskelig å overta leieforholdet.

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

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

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

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reperasjon og bytte av rør under vasken på kjøkkenet i forbindelse med en vannlekkasje i desember 2023 i regi av forsikring.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Vannlekkasje under vask på kjøkkenet i desember 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport i forbindelse med salg i 2022 og nå i 2026 (rapport gjennomført i 2025).

Bygningssakkyndig
Marius Haraldsen

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

- Boligblokk med heis.
- Bygget er fundamentert med betong til antatte stabile masser.
- Konstruksjoner i betong/stål.
- Yttervegger utvendig forblendet med teglstein.
- Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Bad (Sluk, membran og tettesjikt):
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Bad (Sanitærutstyr og innredning):
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Varmtvannstank:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i stuen
- Hyller i bod (ikke fastmontert)

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

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

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

Ved utleie av leilighet eller dersom det flytter inn medboere skal disse registreres i Vibbo slik at Sameiet til enhver tid har en oppdatert liste over beboere.

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et strømforbruk for 2025 på 10 372,2 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 2 691,- pr. mnd.
Inkluderer: Strøm/vaktmester 216,00
Internett 178,00
Felleskostnader bolig 1 995,00

Punktet felleskostnader inkluderer: Kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, revisjon, bredbånd, strøm til fellesarealer, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Sameiet

Navn og orgnr.
Torshovhagen Sameie, orgnr. 988304255

Om sameiet
Sameiet er et kombinert sameie som består av 126 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.
Torshovhagen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988.304.255, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

I henhold til innkalling til årsmøtet for 2025 skal styre jobbe med følgende i 2025.
2025-1 Sikkerhet.
- Helhetlig løsning for adgangskontroll og brannsikring.
2025-2 Vedlikeholdsplan.
- Jobb med å etablere plan for kortsiktig og langtidsvedlikehold vil fortsette. Langtidsplan etableres digitalt i modul i styrerommet for enklere oppfølging. I budsjett for 2025 har styret lagt opp evaluering av blant annet tak.
2025-3 Leverandører.
- I løpet av neste periode er målsetning å ha evaluert alle leverandørkontakter. Herunder også nettleverandør.
2025-4 Merking av eierseksjoner og tilhørende boder
- Det er funnet avvik mellom Vibbo (og offentlig informasjon om eierseksjoner) og faktisk markering av

eierseksjoner (for eksempel i HNH 29B). Det er også funnet avvike mellom nåværende markering av eierseksjoner og boder i noen tilfeller. Noen kan mene dette er en mindre sak men fra et sikkerhets- og brannperspektiv er det viktig at vi har korrekt informasjon i alle områder av sameiet.

Vektertjeneste:
Sameiet har avtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc., kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 20 668,-pr. 06.02.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207755524
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,80%
Restsaldo 3 765 194,00
Innfrielsesdato: 30.01.2034
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207755524
Restsaldo: 20 668,17
Kapitalkostnader: 279,97
Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 668,17,-, pr. dags dato (06.02.2026).

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 539,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viser et overskudd på kr. 1 208 945,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 301 335,-

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

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, protokoller, regnskap m.m. Dugnad må påregnes.

Dyrehold
Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.). Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart. Det er ikke lov å lufte hund i bakgården.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 7764402

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 918 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Attraktiv og tilbaketrukket beliggenhet i et veletablert boligområde på Torshov, midt i mellom Oslo sentrum og Marka. Boligen ligger sentralt til med kort gangavstand til alt av forretnings- og servicetilbud, men samtidig tilbaketrukket og avskjermet. Området er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Kort gangavstand til blant annet anerkjente Torshovparken, Torshovdalen og Torshov kirkepark.

Leiligheten ligger midt mellom to parker (Torshovparken og Torshovdalen). I Torshovparken er det minigolf, volleyballbaner, fotballbane og basketbanen samt utendørs treningsanlegg. På vinteren er det skøytebane i parken. For turglade sjeler er det kun få minutter til turstier og vakre naturområder langs Akerselven, og elven fører deg opp til flotte Marka eller ned til urbane sentrum. Langs elva finner du også minner og spennende industrihistorie. Velger du å ta trikken oppover mot Marka tar det ikke lang vei før man kan nyte de rolige omgivelsene i naturen, og ikke minst de flotte skiløypene på vinterstid.

Flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet med både Coop Extra, Kiwi, Rema 1000, Coop Mega og søndagsåpen Joker og Bunnpris. Meget hyggelig lokal kafe/bakeri/pizzeria hos Åpent Bakeri i Hans Nielsen Hauges gate. Åpent Bakeri blir Lofthus Samvirkelag på kveldene og deres pizza er regnet som en av byens beste. Få minutters gange til Bruun Larsen og Lasarette vinbar, eller norgeskjente slakter Strøm-Larsen. I tillegg er det verdt å besøke Grisen på Torshov torg og Liminal.

Det florerer av kultur og servicetilbud i nærområdet. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger langs Vogts gate. Videre har Torshov flotte kulturtilbud som Soria Moria konseptet Nieu med scene og egen bar, Torshovteatret, og Trikkestallen med teater og koselig uteservering på sommerstid.

Kort vei å gå til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med 130 butikker og flere restauranter. Det er et stort SATS-treningssenter på ca. 3.000 kvm i 4.etasje på senteret. Flere treningssentre finner du både i Grefsenveien, på Sagene og Myrens Sportssenter - Oslos råeste med klatreverket, treningssenter og flere squashbaner. Norges største kinosenter, ODEON Oslo, ligger midt mellom Handelshøyskolen BI og Storo Storsenter. Kinoen har hele 14 saler og en kul bar med loungeområde.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Utvalgte byggesaker i området:

Hans Nielsen Hauges gate 29 C - bruksendring, ombygging og etablering av parkeringsplasser
Saksnummer: 202508430

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/224/245/58:
05.01.1952 - Dokumentnr: 400122 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 79 bnr 44
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

18.06.1991 - Dokumentnr: 30562 - Erklæring/avtale
Best. om vegitasjon. vedlikehold, rett for Oslo Kommune å ha
liggende ledninger m/v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.1994 - Dokumentnr: 8649 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk nr.768.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2002 - Dokumentnr: 21195 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett
Forkjøpsrett, rettighetshaver: Telenor Communication AS
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2002 - Dokumentnr: 68632 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om rett til bruk av parkeringsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Rettighetshaver: Telenor Communications AS

Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.2004 - Dokumentnr: 5242 - Erklæring/avtale
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven § 67
Forplikelse til å overdra veigrunn vederlagsfritt til Oslo Kommune.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.2004 - Dokumentnr: 42612 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Hafslund Nett AS
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold Nettstasjon nr. 9073
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2004 - Dokumentnr: 89331 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:392
Bruksrett til 12 parkeringsplasser
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Nødvendig adkomst- og bruksrett til nødstrømsaggregat
Rett til nødvendig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

10.06.2005 - Dokumentnr: 36994 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:392
Bestemmelse om garasje/parkering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.02.2026 - Dokumentnr: 148545 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

14.12.1955 - Dokumentnr: 990150 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 79 BNR 44, 45, 46 OG 47
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.2005 - Dokumentnr: 23546 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 58
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 47/8562
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 10,11 og 12

24.12.2004 - Dokumentnr: 89331 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:392
Rett til nødvendig bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:245

10.06.2005 - Dokumentnr: 36994 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:392
Bestemmelse om adkomstrett
Best. om rett til plassering av kjølekondensator

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

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

Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt

salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 40 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 500,-

Samlet skal selger betale kr. 133 760,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 11. februar 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en

rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

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

Roveruds gate 12

Nabolaget Åsen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	14 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

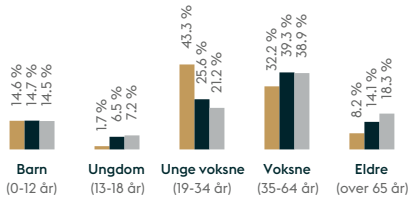
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	2 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	6 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

Barnehager

Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	3 min 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	4 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Mudo Torshov	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Roveruds gate 12, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 245, snr. 58

Sum areal alle bygg: BRA: 53 m² BRA-i: 48 m²



Befaringsdato: 22.10.2025 **Rapportdato:** 11.02.2026 **Oppdragsnr.:** 12699-2144 **Referansenummer:** IF1054

Foretak: Haraldsen Taksering AS

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

Haraldsen Taksering AS

Haraldsen Taksering AS er et takseringsfirma med base i Oslo og medlem av NITO. Vi tilbyr profesjonelle takseringstjenester for bolig inkludert verditakst, tilstandsrapport og rådgivning ved kjøp og salg. Med solid fagkompetanse sikrer vi nøyaktige vurderinger og dokumentasjon som gir trygghet for både privatpersoner, meglere og forsikringsselskaper. Haraldsen Taksering AS har fokus på kvalitet, integritet og effektiv levering. Vi hjelper deg med alt fra enkle verdivurderinger til omfattende tilstandsrapporter, og tilbyr fleksible løsninger tilpasset dine behov.

Rapportansvarlig



Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016

HARALDSEN TAKSERING

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Haraldsen Taksering AS
Geitmyrsveien 33 D
0171 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2005

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med heis. Bygget er fundamentert med betong til antatte stabile masser. Konstruksjoner i betong/stål. Yttervegger utvendig forblendet med teglstein. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering , vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNVENDIG Gå til side

Overflater består av 1 stavs gulv, fliser og malte vegger og himlinger av plater / betong.
- Nytt gulv i 2024 etter lekkasje ved kjøkken.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.
Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom er kontrollert for skjevheter, og dette viser ca. 6–10 mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: fdv fra byggeår.
Bad fra byggeår (2005).
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:50 rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.
Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.
Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (modulbad). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i slike våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Stoppekran under kjøkkenbenk. Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.
Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.
Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.
Varmtvannstanken, med et volum på ca. 120 liter, er plassert på kjøkkenet. Alder er ukjent.
Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).
Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.
Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

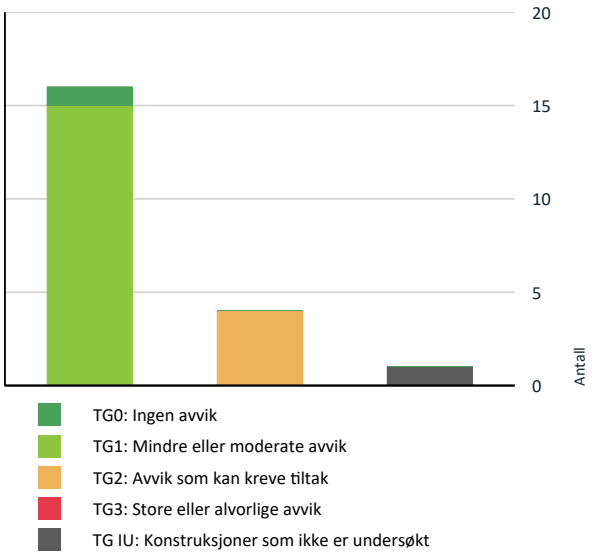
Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2005

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass, justert i 2025. Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med adkomst fra stue. Stikkontakt og belysning på vegg. Rekkverk 1100mm
Oppmålt til cirka 7,3m2.
Bygningsdelen er vurdert innenfor tg1 da den innehar normal bruksslitasje etter alder.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater består av 1 stavs gulv, fliser og malte vegger og himlinger av plater / betong.
- Nytt gulv i 2024 etter lekkasje ved kjøkken.

Overflater fremstår i all hovedsak hele og pene. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Stue og soverom er kontrollert for skjevheter, og dette viser ca. 6–10 mm. Slike skjevheter som nevnes her kan være innenfor det normale og skyldes ofte naturlige bevegelser og setninger i bygningen etter oppføring. Vurderingen i rapporten er basert på en stikkprøvekontroll og omfatter ikke en presis måling av gulvenes planhet. For en nøyaktig vurdering anbefales en planhetsmåling av alle gulv, noe som ikke inngår i denne tilstandsvurderingen.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Tilstandsrapport

Dokumentasjon: fdv fra byggeår.
Bad fra byggeår (2005).

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1:50 rundt sluk. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30. Overflater med normal slitasje / mindre avvik. Vurdert innenfor TG1.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent type tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ettersom membransystemet ellers er en skjult konstruksjon er det ikke mulig å konstatere dette ellers i gulvet eller i veggene. Det foreligger ingen dokumentasjon på membran fra oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), veggmontert wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD

TG 2/3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er et prefabrikkert våtrom (modulbad). Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i slike våtrom. Kontroll med fuktmåler på overflate i dusj, ingen utslag på befaringen. Det kan ikke garanteres for uskadet våtsone av den grunn. Overflatemåling må ikke forveksles med en full kontroll av vegger som gjøres med hulltaking.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/ fryseskap samt ventilator over kokesone. Normal slitasje på innredning alder tatt i betraktning, enkelte merker eller riper er normalt på en brukt innredning.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

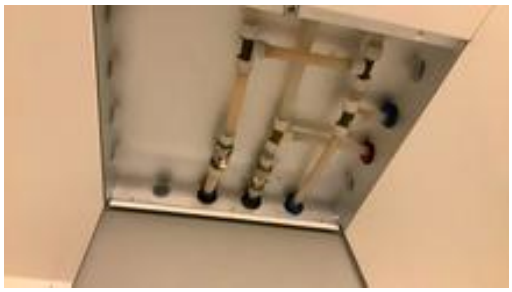
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Røropplegg i boligen med rør i rør system hvor tilgang til skapet gjøres fra bad. Stoppekran under kjøkkenbenk. Prinsippet med rør i rør system er

Tilstandsrapport

følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast/jern. Rør i fellesarealer er ikke vurdert. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i oppholdsrom. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken, med et volum på ca. 120 liter, er plassert på kjøkkenet. Alder er ukjent.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner (ikke funksjonstestet).

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert på soverom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2005 Byggeår.

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Det settes TG2 ved manglende samsvarserklæring. Krav til samsvarserklæring kom 1.1.1999.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det anbefales generelt EL-takst av godkjent foretak da det ikke foreligger eltilsynsrapport fra de siste 5 år. Det er ikke demontert utstyr som spotter / kontakter eller brytere for å kontrollere avvik.





TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslokkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

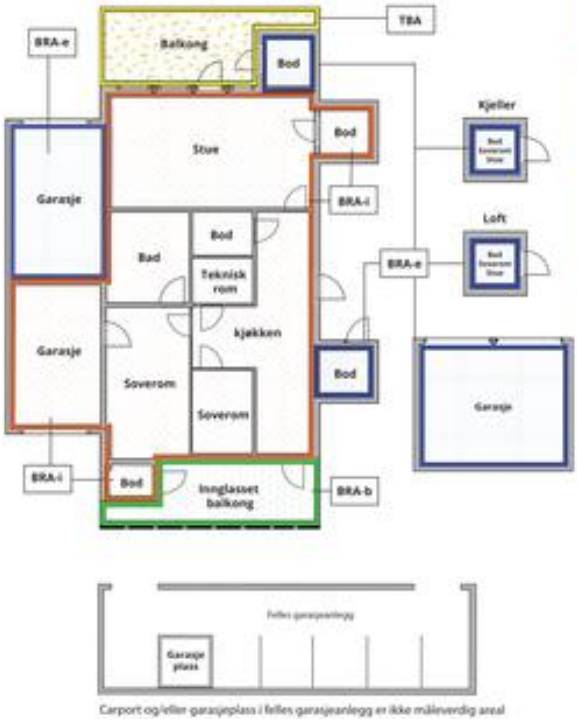
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	48	5		53	7
SUM	**48**	**5**			**7**
SUM BRA	**53**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod eksternt kjeller	

Kommentar

Bod i kjeller på ca 5,3m2.
Takhøyde cirka 2,44M.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Nytt gulv og rørleggerarbeid under vask grunnet vannlekkasje 2024, utført i regi av forsikringen.

Krav for rom til varig opphold

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Mari Aase Hole	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	245		58		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roveruds gate 12

Hjemmelshaver

Helland-Hansen Ask, Hole Mari Aase

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulenten sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift. Rapporten begrenser seg til minimumskrav i forskrift tilhørende avhendingslova (tryggere bolighandel). Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hole, Mari Aase	9578-5992-4-2677515	2026-02-10 22:23:10
Helland-Hansen, Ask	9578-5993-4-3187741	2026-02-10 22:26:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
10. feb. 2026

Oppdragsnummer
5-0499/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Roveruds gate 12, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Ask Helland-Hansen, Mari Aase Hole

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. april 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 6589620
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Reperasjon og bytte av rør under vasken på kjøkkenet i forbindelse med en vannlekkasje i desember 2023 i regi av forsikring.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Vannlekkasje under vask på kjøkkenet i desember 2023

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport i forbindelse med salg i 2022 og nå i 2026 (rapport gjennomført i 2025)

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 5-0499/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Helland-Hansen, Ask	**2026-02-10**	**Hole, Mari Aase**	**2026-02-10**

Identifikasjon

bankID Helland-Hansen, Ask

Identifikasjon

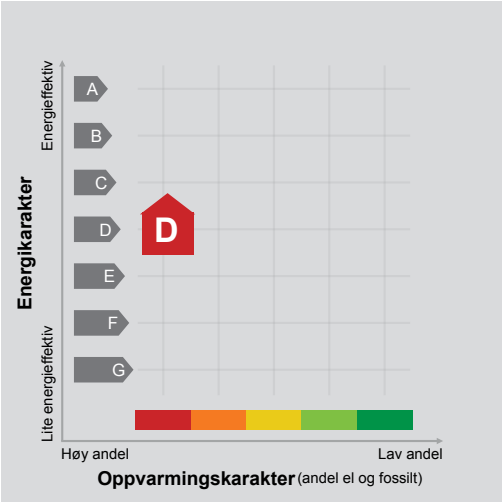
bankID Hole, Mari Aase

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Roveruds gate 12
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	245
Seksjonsnummer	58
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81724253
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-184095
Dato	26.10.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

VEDTEKTER
for
TORSHOVHAGEN SAMEIE
org.nr. 988 304 25

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 03.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.04.2005 (endret 27.03.2014 og 19.03.2017).
oppdatert i ekstraordinært årsmøte 16.11.2020.
oppdatert i ordinært årsmøte 21-29.04.2021.
oppdatert i ordinært årsmøte 23.03.2023
oppdatert i ordinært årsmøte 18.04.2024

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Torshovhagen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.04.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 126 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 224, bnr. 245 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. I tillegg har seksjon 10, 11 og 12 tilleggsarealer i bygning i form av terrasser på bakkenivå.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bodene tilhørende den enkelte bruksenhet er en del av fellesarealet, og følger bruksenheten ved salg.

(4) Eiendommen påhviler heftelser i henhold til avtale mellom Torshovhagen sameie og Torshov Telebygg, som er vedlagt disse vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Sameiets styre skal underrettes skriftlig via Vibbo om alle leieforhold og medboerforhold. Leietakere og medboere skal registreres med kontaktinfo i Vibbo.

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

(5) Ved utleie av leilighet eller dersom det flytter inn medboere skal disse registreres i Vibbo slik at Sameiet til enhver tid har en oppdatert liste over beboere.

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

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

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

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

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

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av reklame- og opplysningsskilt for virksomhet i næringsseksjonen for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plassering og utseende godkjennes av styret. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke styret meddeler sitt standpunkt innen 8 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

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

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

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

3-2 Enerett til bruk
(1) Eier av næringsseksjon har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til denne. Tilsvarende har boligeierne enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse. Eneretter er midlertidige og gjelder fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonslov av 16.juni 2017.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

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

(2a)
Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

(2b)
Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.).

Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart

(3) Seksjonseiere og øvrige beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

(4) Dokumenterte gjentakelser/overtredelser kan medføre et gebyr for seksjonseier, fastsatt av styret til enhver tid. Forretningsfører står for utfakturering/innkreving av gebyr knyttet til brudd på sameiets HMS-retningslinjer/ordensregler.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser

(1) Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesarealer.

(2) Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass som følger leiligheten ved salg. Seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, plikter å overdra parkeringsplassen sammen med boligseksjonen ved et salg. Eventuelt plikter seksjonseier å selge parkeringsplassen internt til noen andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Månedsleie for parkeringsplass kommer i tillegg til felleskostnadene.

(4) Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av plass og ved oppstart av leieforhold for MC-plass.

(5) Gjeldende avgift pr. kjøretøy på tildelt MC-plass fastsettes av styret til enhver tid, og framkommer av leieavtale som inngås. Leieforholdet løper så lenge styret eller leietaker ikke har meldt dette skriftlig til opphør.

4-2 Sameiets elbilanlegg
(1) Elbilanlegget i garasjeanlegget er sameiets eiendom og ansvar, og følger garasjeplassen ved salg.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Beboere som ønsker ladeboks skal betale et innskudd fastsatt av styret for å finansiere boksen og tilknyttet felles infrastruktur. Det selges ladebokser så lenge det er hensiktsmessig og forsvarlig med tanke på strømkapasitet. Effekten på ladeboksene fastsettes av styret.

(4) Prinsippet for fastsetting av pris/innskudd og utbygging/investeringer er at anlegget over tid skal være selvfinansierende, og prisnivået mest mulig likt over tid. Styret kan fastsette pris/innskudd som bygger opp kapital for å finansiere antatte fremtidige utvidelser, eller skyte inn penger fra ordinære tilgjengelige driftsmidler i anlegget som dekkes opp ved senere salg av ladebokser.

(5) Det føres separat oversikt over anleggets økonomi. For øvrig vises det til «Retningslinjer for utbygging av ladeanlegg for elbiler i Torshovhagen sameie» som løpende revideres av styret.

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) innvendige flater på balkong

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

brukere.

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

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform
6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt A-G nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Næringsdelen er definert slik: Næringsseksjon(er) og fellesareal(er) som naturlig sokner til disse. Boligdelen er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

A. Eier(ne) av næringsseksjon(er) skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjon(ene).
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
Mellom evt. næringsseksjoner fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

B. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

C. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonseierne:
- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

D. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

E. Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegg fordeles med lik del på hver garasjeplass. Kostnader til vedlikehold og drift av elbilanlegg fordeles likt på hver garasjeplass med ladeboks.

F. Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører

sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

G. Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøken.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

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

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

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

*(3) Både næring og garasjeseksjon skal ha egne avdelingsregnskap i sameiet. Næringsseksjonen
betaler forskuddsvis månedlig felleskostnader. Det skal foretas årlig avregning av innbetalte felleskostnader mot de reelle kostnader som dokumenteres i gjeldende avdelingsregnskap kun for næringsseksjonen.*

(4) Avregningen nevnt i avsnitt (3) over skal foregå på følgende måte:

*Eier av næringsseksjonen og styret (enten hele styret eller de styremedlemmer som er valgt av
styret til å representere styret) skal senest innen utløpet av januar hvert år avholde et møte for å
gjennomgå avdelingsregnskapet for næringsseksjonen for foregående år, for å korrigere kostnader som feilaktig er belastet, eller ikke er belastet, næringsseksjonen.*

*Dersom sameiet i løpet av året pådrar seg en kostnad, eller styret vurderer det som sannsynlig at
sameiet vil pådra seg en kostnad, som også skal belastes næringsseksjonen, og næringsseksjonens innbetalte akontobeløp på det tidspunktet ikke er tilstrekkelig til å dekke næringsseksjonens andel av den aktuelle kostnaden, kan styret kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen med 14 dagers frist.*

Dersom avdelingsregnskapet for næringsseksjonen, når det er klart og oversendt til styret fra sameiets forretningsfører, viser at næringsseksjonens akontobeløp for foregående år har oversteget de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen, har eier av næringsseksjonen rett til å kreve differansen utbetalt innen en måned etter at regnskapet for foregående år er oversendt styret fra sameiets forretningsfører. Hvis det motsatte viser seg å være tilfelle, altså at de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen har oversteget næringsseksjonens akontobeløp, har styret rett til å kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen innen samme frist.

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

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

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av fire til seks ordinære medlemmer (inkludert styreleder) og to varamedlemmer. Styret beslutter selv om styret skal ha nestleder og velger eventuelt denne blant styrets ordinære medlemmer for ett år av gangen, når styret konstituerer seg på første styremøte etter årsmøtet. Både boligeierne og eier av næringsseksjonen bør være representert i styret. Styremedlem eller varamedlem trenger ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

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

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe beslutninger og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene, skal vedtas av årsmøtet.

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

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

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

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

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9 Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken. Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjon(ene) eller bare

boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved vanlig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram for det ordinære årsmøtet. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

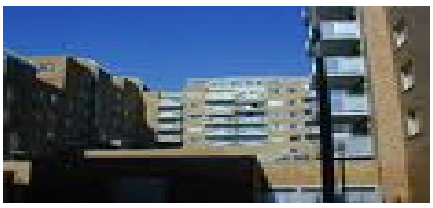
11-2 Endringer i vedtektene

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

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

Vedlegg:
Avtale mellom Torshovhagen sameie og Torshov Telebygg KS.

Torshovhagen sameie, 0479 Oslo



HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVHAGEN SAMEIE
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 7. november 2005

Sist endret på ordinært årsmøte den 27. mars 2014
Sist endret på ordinært årsmøte den 19. mars 2018
Sist endret iht. vedtak på ekstraordinært årsmøte den 16. november 2020
Sist endret på ordinært årsmøte den 21-29. april 2021
Sist endret på ordinært årsmøte den 18. april 2024

1 Målsetting

HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I TORSHOVHAGEN SAMEIE ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ GJENNOM AKTIV BRUK AV HMS-RUNDER MED REGISTRERING AV AVVIK.

2 Generelt

2.1 Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

2.2 Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.3 Overtredelser av husordensreglene kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 14.2 i vedtektene.

2.4 Avvik som avdekkes under HMS-runde i forhold til gjeldende husordensregler og vedtekter, kan bli påtalt skriftlig og rapporteres da til forretningsfører.

3 Ro og orden

3.1 Sameier plikter å sørge for ro og orden i leiligheten og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer, ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.

3.2 Det skal være ro i leiligheten og på fellesarealer i tidsrommet 23:00 til 06:00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylydt tale og musikk på verandaen lett kan virke forstyrrende.

3.3 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

3.4 Lek i sameiets felles innearealer er forbudt.

4 Husdyr

4.1 Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

4.2 Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.). Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart. Ved lufting av kjæledyr på sameiets område, skal beboer skal ta hensyn til andre beboere som bruker bakgården samtidig, ref. vedtektenes §3-1, tredje ledd.

5 Avfall

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne i avfallsbodene. Husholdningsavfall i form av papp og papir skal kastes i avfallskonteinerne ment for dette, mens annet husholdningsavfall skal kastes i de øvrige avfallskonteinerne. Kildesortering av henholdsvis matavfall, restavfall og plastavfall gjøres ved å bruke dertil egnede poser i henhold til kommunens ordning. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i konteinerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer. Avfall, derunder husholdningsavfall, må heller ikke plasseres i fellesganger.

5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.

5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinerne. Spesialavfall, samt husholdningsavfall som overstiger en normal mengde, deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv *ansvarlige for å fjerne.*

6 Leiligheten

6.1 Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsrettslige prinsipper, dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

6.2 Sameier plikter å sørge for at brannvarsler er i orden og at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig.

6.3 Sameier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.

6.4 Ved endringer i leiligheten som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7 Fellesarealer og fasade

7.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Der er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt

av arkitekten. Ved utvendige endringer må retningslinjer gitt av styret følges.

7.2 Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømningssvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i gangene. Det skal ikke henges gjenstander på vegger i fellesarealene. Barnevogner er bare tillat parkert på steder merket for dette.
Vaktmesteren har når dette gjøres, på tross av forbudet, mulighet til å fjerne, og kvitte seg med gjenstandene.

7.3 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene. Vaktmesteren har mulighet til å flytte feilplasserte sykler til en ledig plass ved sameiets sykkelparkeringer.

7.4 Alle sameiets felles dører skal til enhver tid være lukket/låst.

7.5 Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem igjen.

8 Garasje og parkering

8.1 Parkering bil og annet kjøretøy er kun tillatt på tilhørende anvist plass i garasjeanlegget. For sykler gjelder egne plasser avsatt til sykkelparkering.

8.1.1 Beboere som framleier eller leier ut parkeringsplass skal formidle leietakers kontaktopplysninger; herunder navn / adresse / p-plassnr.+ sted / e-mailadresse / biltype og registreringsnummer. Styret skal informeres skriftlig.

8.1.2 Kjøretøy hensatt utenfor tilhørende oppmerket plass, kan bli fjernet for eieres regning og risiko uten varsel.

8.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge synlig i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret og kan i ytterste konsekvens medføre at beboer blir gjort økonomisk ansvarlig for de tiltak som må iverksettes som følge av dette.

8.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

8.5 Garasjeanlegget og felles bodganger er også en del av fellesområdene. De samme hensyn som i punkt 7.2 gjør seg derfor gjeldende også her. Det er derfor heller ikke her tillatt å bruke området til oppbevaring. Vaktmesteren har også her mulighet til å fjerne og kvitte seg med gjenstander som oppbevares på tross av forbudet.

9 Skader

9.1 Sameier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

9.2 Sameier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

9.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0499/25 . Vår ref.: 1162-1-058 Dato: 06.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovhagen Sameie
Organisasjonsnr:	988304255
Seksjonseier:	Hole, Mari Aase
Medeier:	Helland-Hansen, Ask
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Roverudsg. 12, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	58
Gnr.	224
Bnr.	245

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 7764402.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei.
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Sameiet omfatter 127 seksjoner, hvorav 1 er næring. Beliggende på eiet tomt. E-postadresse til Stansefabrikken vedr skiltbestilling: products@stansefabrikken.no. Skjema for beboerregistrering ligger bak husordensreglene. Styrets e-postadresse er torshovhagen@gmail.com. Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass. Denne følger leiligheten ved salg. Mnd leie kr 118 kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldene priser. Det er månedlige innbetalinger dersom leiligheten har parkeringsplass (kommer utenom felleskostnadene). Ved installasjon av elbil parkering: kr 31 000. Elbillading betales per kwh brukt i lading på faktura direkte fra Defa/Arvato. Prisen gjenspeiler strømprisene. Kategorien Felleskostnader økes med 10% fra 01.01.23, og parkering får en økning på 100% fra 118 - 236kr. Årsmøte 2024 inneholdt vedtektsendring.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207755524
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	3 765 194,00
Innfrielsesdato:	30.01.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 691,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader BO	302,00	
Strøm/vaktmester	216,00	
Internett	178,00	
Felleskostnader bolig	1 995,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	274,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 558,-
Annen formue:	22 539,-
Gjeld:	20 828,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207755524
Restsaldo:	20 668,17
Kapitalkostnader:	279,97

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20 668,17,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Heidi Nordstrand, e-post: torshovhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.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.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:
Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1162
TORSHOVHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHAGEN SAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Torshov Kirke - Store sal. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner og protokollfører
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Søknad om trapp til bakgård
7. Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer
8. Sikring av garasje og bodanlegg
9. Konsekvenser ved strømutfall
10. Godkjenning av leietaker
11. Markiser på balkongene - morkent treverk
12. Utbedringer av balkonger
13. Forslag om skifte av internett-leverandør
14. Styre Torshovhagen sameie 2025
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner og protokollfører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Og en til å føre protokollen.

Styrets innstilling

Velges i årsmøte.

Forslag til vedtak

Som protokoll vitner [Navn] og [Navn] er valgt. Og som protokollfører er Rådgiver fra OBOS valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1162 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,- som foregående år.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling at godtgjørelse beholdes på 2024 nivå.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 275 000,-

Sak 6

Søknad om trapp til bakgård

Forslag fremmet av:
Sara Horn og Jimmy Schytzén

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Kjære naboer

For dere som ikke er kjent med oss så er vi en familie på fem og vi bor på første etasje på Hans Nielsen Hauges gate 29b. Balkongen som ligger nærmest den vite bygningen er vår.

Vår oppgang i 29 b er den eneste oppgangen som ikke har direkte adkomst til bakgården. Vi som bor her må gå ut på gata, rundt bygningen og inn gjennom porten. Barna våre elsker att leke i bakgården og vi tilbringer mye tid der. Med tanke på att balkongen vår er i første etasje så vi lenge tenkt på om det vore en mulighet att ha en trapp rett ned på gresset. Nå har vi endelig gjort slag i saken og hatt fagfolk her som til vår glede bekreftet att det faktisk er mulig og ganske enkelt att få til.

Trappen kommer att stoppe hvor markeringen (gule spaden) står på bilde [vedlagt som "foto_eksisterende_spade_markering"]. Det er sånn ca en halv meter ut til gresset.

Vi kommer selvfølgelig att stå for hele kostnaden av dør og trapp selv og hvis det skulle oppstå skader som følge av det så er vi ansvarlige for det.

Trappen vil stå på bakken og dermed ikke overføre krefter til eksisterende balkong. Trappen vil IKKE festes ned i dekke over garasjen og vil derfor IKKE kunne punktere membranen som sikker vanntett garasje.
Hvis vi får godkjent her i årsmøtet så skal vi engasjere en statiker som gjør en vurdering på bæringen av eksisterende balkong. Det kommer att inngå i søknaden til kommunen.

I følge håndverker så er det normalt sett kun håndverktøy og enkelt utstyr som brukes på plassen. Det er ikke behov for kran eller minigraver. Forventet montasje tid er 1-2 dager. Det er lite og kortvarig støy som er i montasje mellom ca kl 9-13.

Balkongen vår ligger i utkanten av gressplenen hvor ingen egentlig oppholder seg så en trapp kommer ikke vare i veien for noen annen nabo.

Styrets innstilling

Styrets behandling av søknaden 4 mot 1 anbefaler godkjenning men det er opp til årsmøte å fatte endelig vedtak.

Styreleder har meldt seg inhabil i saken og har ikke deltatt i behandling og anbefaling i denne saken.

Forslag til vedtak

Oppføring av balkong godkjennes

Vedlegg

2. Balkong 3.pdf
3. Tegning balkong 1.pdf
4. Tegning balkong 2.pdf
5. trapp_skisse.jpeg
6. trapp_skisse_2.jpeg
7. trapp_skisse_3.jpeg
8. foto_eksisterende.jpeg
9. foto_eksisterende_vid.jpeg
10. foto_eksisterende_spade_markering.jpeg

Sak 7

Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer

Forslag fremmet av:
Sara Horn

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjeller sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

Styrets innstilling

Se styrets innstilling fra sak 9 for boder og låssystemer.

Når det gjelder låsesystem på heis i 29a og 29b er styrets innstilling er at vi ikke ønsker å endre heis-systemene, det gir begrenset eller ingen merverdi og vil være kostbart.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer
- Mot Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjeller sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

2. Styrets forslag: Styret holder på å innhente tilbud på nytt låsesystem og ønsker å fremlegge dette forslaget til løsning på ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Sikring av garasje og bodanlegg

Forslag fremmet av:
Alyssa Nilsen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Sameiet Torshovhagen ble bygget i 2005.

Det ble i 2013 installert elektroniske låser med nøkkelbrikker på inngangsdørene til trapperom og garasjer.- Låser og nøkler til øvrige skallsikringsområder er slik det ble installert i 2005.

Det er ingen videoovervåkning, de kameraene som finnes i gangområdene er ikke i drift.

Veggene i bodene er nettingvegger med innsyn til bodene og lette å klippe igjennom. Beboerne har selv forsynt bordene med hengelåser.

Det var på denne tiden i fjor, samt igjen den siste tiden i år vært flere tyverier i bodområdene, og slik jeg forstår det er det slik at om én nøkkel til en seksjon kommer på avveie, er sikringen av bodområdene totalt korrumpert. En uvedkommende med en en slik nøkkel har tilgang til inngangen til trapperommet for seksjonen, til alle bodområdene i sameiet og parkeringsgarasjene.

Dessverre er ikke dette tilstrekkelig sikring i dag. Men det er nå tilgjengelig digitale systemer for sikring som gjør at tilgang via bortkomne nøkler kan slettes på en enkel måte, for eksempel OBOS-nøkkel der en også kan låse opp med mobiltelefonen via Unloc-appen fra OBOS. Denne kan også inkludere automatisk døråpning. Dette gjør det enklere å administrere tilgang, ettersom digitale nøkler kan deles med gjester på en sikker måte.

https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel

For en grundigere vurdering anbefales det å engasjere en ekstern rådgiver, for eksempel en fra OBOS, for å sikre at låsesystemet er så trygt og funksjonelt som mulig.

Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet.

Herav:

- Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene.
- Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke.
- Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengelås med samme nøkkel som til leilighet.

Det må også utarbeides overslag over kostnader for hvert kulepunkt med økonomisk konsekvens for hver seksjon.

Vedlegger bilder av bodanlegg i nybygget Obos-bygg, med uniforme boder og låser.

Forslag til alternativt vedtak:

Årsmøtet ber styret vurdere nytt låssystem med brikker, mobilnøkler og dørautomatikk for inngangsdør, kjellerdører og garasjeport.

Styrets innstilling
Dette forslaget inneholder flere enkeltsaker og styret kommenterer derfor disse enkeltvis - under:

1. Låssystem. Viser til styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.

2. Video-overvåkning. Styrets innstilling er at vi ikke ønsker tiltak som handler om og griper inn i beoboernes rett til personvern at dette må være siste utvei. En slik løsning vil være svært kostbar og må betjenes av ekstern leverandør.

3. Boder og bodareal. Bodstandarden er fra 2005 og brukes fortsatt i nybygg i dag. Styret anser at det er viktigere å prioritere tak og fasade.

Forslag til vedtak
Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet. Herav: Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene. Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke. Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengelås med samme nøkkel som til leilighet.

Vedlegg
11. Bodanlegg 1.jpeg
12. Bodanlegg 2.jpeg
13. Bodanlegg 3.jpeg

Sak 9
Konsekvenser ved strømutfall

Forslag fremmet av:
Svein Georg Asak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Strømbruddet i forrige uke ble en påminnelse om hvor lett det kan oppstå farlige situasjoner. Med katastrofefilmen til Andreas Whalen på NRK i friskt minne, tenkte jeg det var lurt å sjekke ut hva som i verste fall ville kunne skje her i bygget hvis strømmen ble borte. Det ble en tankevekker da jeg prøvde å forestille meg alle scenarioer. Totalt strømbrudd kombinert med brann i en el-bil i garasjen er så vidt jeg kan se i øyeblikket være noe av det verste som kan skje. Barn, eldre og uføre som måtte befinner seg i garasjen på det tidspunktet vil jo være i en dødsfelle. Man kan ikke forvente at de skal greie å betjene en mekanisk anordning på heismotoren som gjør det mulig å åpne porten. Er det nødbelysning der i dag?

Det hjelper ikke å si at medlemmer av styret vil fly rundt for å holde dører og garasjeporter åpne, slik de hjelpsomt gjorde på torsdag. Det vil være situasjoner hvor dette ikke skjer. Vi kan jo ikke basere oss på det som en løsning. Vi må ta høyde for at det ikke skjer i gitte situasjoner.

Styrets innstilling

Se styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.

Det er styrets mening at eksisterende ordninger når det gjelder strømtilførsel er tilfredsstillende med unntak av inngangsdører.

Til informasjon:
Det fins nødbelysning installert i sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å montere nødstrømsløsninger på alle ytterdører som ikke kan åpnes med nøkkel, samt det samme for garasjeportene. Disse skal fungere under totalt bortfall av strøm fra nettet.

Sak 10

Godkjenning av leietaker

Forslag fremmet av:
Sara Horn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Så ønsker jeg att diskutere utleie av leiligheter med tanke på den utrolig ugreie situasjonen vi er i her i 29b. Er det mulig att styrer må godkjenne leietager? Ev att man må leie ut med utleie meglere? Se over hva vi har for direktiver og regler når det kommer til leietagere. En sånn situasjon som vi har må vi aldrig få høre igjen!

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å være ansvarlig for å godkjenne leietakere. Det er eier av eierseksjonen som er ansvarlig for leieforholdet.

Forslag til vedtak

At styret skal godkjenne leietakere.

Sak 11

Markiser på balkongene - morkent treverk

Forslag fremmet av:
Petter Holm Reiso

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme en sak om NORSOL-markisene de fleste leilighetene har på balkongene.

Treverket som er montert over markisen hos oss går fullstendig i oppløsning. Det faller kontinuerlig ned morkne plankebiter, og de fleste skruene står nå «åpent i dagen» og ruster. Treverket de var skrudd gjennom en gang i tiden har råtnet vekk. Se vedlagte bilder.

Jeg ønsker derfor å fremme at vi bør undersøke dette nærmere med fagfolk. Dersom det påvirker bæreevnen til markisene så bør vi jo det. Jeg vil tro at alle leiligheter som har disse markisene har dette problemet i større eller mindre grad.

Styrets innstilling

Styrets anser at montering av markiser skal hensynsta beskyttelse av bordkledning. Dette er eiers ansvar.

Forslag til vedtak

Styret bes om å få undersøkt treverk over markisene på balkongene og, der det anses som nødvendig, sørge for at det blir tatt grep for å utbedre skader.

Vedlegg

14. balkong_treverk_1.jpeg
15. balkong_treverk_2.jpeg
16. balkong_treverk_3.jpeg
17. balkong_treverk_4.jpeg
18. balkong_treverk_5.jpeg

Sak 12

Utbedringer av balkonger

Forslag fremmet av:
Marlen Anderson og Svein Georg Asak

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Den 11. januar 2022 ble det sendt en felles melding/brev til alle med tittelen: Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022

Her er et utdrag fra brevet, sitat:

"Styret vil informere om at det vil foregå arbeid med de øverste balkongene i sameiet i januar-mars 2021. Gulvet på balkongene skal fjernes og byttes ut grunnet råte og fukt. Disse balkongene har vært ekstra utsatt for vær og vind siden byggeåret, og gulvene må byttes."

Vi som var omfattet av dette arbeidet (leiligheten HO701 og H0702) kontaktet styret både muntlig og skriftlig, men fikk beskjed om at alt ville bli gjort når det ble vår tur. Da ingenting skjedde tok vi saken opp under eventuelt på årsmøtet for 2 år siden. Styret lovet å se nærmere på dette. Vi ba om å få en protokolltilførsel som en påminnelse til styret om dette, men det ble avvist av ordstyrer siden saken ikke var innsendt på forhånd. Vi trodde ikke det var nødvendig å lage en sak om noe som allerede var bestemt skulle gjennomføres. Så skjedde det vi fryktet - saken ble glemt eller ignorert - hva vet vi?

Styrets innstilling
Styret ønsker å presisere at varsling om og arbeid gjennomført gjaldt "Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022" . Dette var en HMS utbedring.

Det er bestilt sjekk av alle tak i sameiets bygninger og terrassene på taknivå vil bli sjekket samtidig. Dette gjelder dog kun taktekking/takmembran.

Forslag til vedtak
Årsmøtet pålegger styret å fullføre de arbeider som ble varslet og beskrevet i brev til alle den 11. januar 2022 som hadde tittelen: Utbedringer av enkelte balkonger i sameien i januar-mars 2022. Arbeidet forventes gjennomført i løpet av 2025.

Sak 13

Forslag om skifte av internett-leverandør

Forslag fremmet av:
Tore Steen, Berit og Odd Arild Andreassen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at sameiet skifter internett- leverandør. Det er altfor mye problemer med Lynet, særlig i det aller siste. Mvh Tore Steen, F601.

Styrets innstilling
Det har kommet flere forslag og kommentarer om skifte av nettleverandør. Til informasjon: Lynet er kjøpt opp av Global Connect.

Styrets innstilling er:
Global Connect avtalen løper i 24 måneder og styret vil ta opp igjen spørsmålet om skifte av leverandør om ett-1 år (neste årsmøte).
Historisk har vi hatt 2 nettverks-brudd i løpet av de siste 5 årene.

Forslag til vedtak
Skifte av nettleverandør.

Sak 14

Styre Torshovhagen sameie 2025

Innstilling fra valgkomiteen Torshovhagen sameie 2025

I år velges følgende:

1) Valg av leder for 1 år

2) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

3) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styremedlem Adnan Maric er ikke på valg (sitter til 2026).

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende velges som styreleder for 1 år:

1) Heidi Nordstrand

Følgende velges som styremedlem for 1 år:

1) Odd Arild Andreassen

2) Trond Jensen

3) Joakim Tornes

Følgende velges som varamedlem for 1 år:

1) Anne Lise Holum

2) Wenche Svoor

Oslo 8. April
Sigrid Talgø/s Eirik Øwre Thorshaug/s

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som leder:

- Heidi Nordstrand

Valg av 3 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- 1) Odd Arild Andreassen
- 3) Joakim Tornes
- Trond Jensen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1) Anne Lise Holum
- 2) Wenche Svoor

Sak 15
Valgkomite

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende stiller seg til disposisjon for årsmøtet som valgkomite for nye 2 år:

- Sigrid Talgø

- Eirik Øwre Thorshaug

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Eirik Øwre Thorshaug
- Sigrid Talgø

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning for 2024

Å være tillitsvalgt er et stort ansvar, da vi velges av sameiets øverste organ: Årsmøtet. Gjennom et slikt mandat settes vi til å forvalte og drifte store verdier på vegne av sameiets eiere.

Styrets beretning skal gi et realistisk bilde av historikk og framtid. På den måten vil kandidater som stiller til valg ha et mer korrekt bilde av hva som venter.

Styrets arbeid i 2024

Styret har gjennomført månedlig ordinære styremøter, i tillegg til et betydelig antall arbeidsmøter ved behov for oppfølging av sameiets eiendom.

Helse, Miljø og sikkerhet

Som tidligere år, og i god tradisjon, ble det gjennomført sameie dugnad både vår og høst, Vedlikehold av sameiets ute- og inne-områder er en måte for oss alle til å bidra til et sikkert, trivelig og godt bomiljø for både store og små. Det er også en anledning å hilse på og bli kjent med våre naboer over kaffe og vafler.

I forkant av vårdugnad gjennomførte styret en HMS-runde fra tak til kjeller/ garasje i samtlige 6 oppganger. Noen av punktene fulgt opp av styret direkte og noen lagt til dugnadslisten. HMS-runden avdekket ikke alvorlige mangler eller feil. Brev om HMS runde ble sendt alle sameiere i etterkant.

En observasjon og funn i HMS runde er at det i noen tilfeller ikke er samsvar med nummerering blant annet bod versus eierseksjon.

Vi er totalt 126 leiligheter i sameiet og i 2024 har vi hatt deltakelse fra cirka 25 leiligheter, vår og høst. Det er et ønske og en oppfordring fra styret at flere eierseksjoner prioriterer å delta – dugnad bidrar til at det er ryddig og trivelig og er med å fellesutgifter nede.

Trivsel er viktig, og styret inviterte til sommerfest i slutten av august med enkel servering og leker for alle aldre i begge deler av hagen.

Styret ønsker å fremheve Runes innsats for å skape et godt miljø i sameiet. Han legger ned utallige timer gjennom året slik at vi som beboere kan nyte både blomsterprakt og spiselige vekster. Vår flotte hage er en hovedgrunn til at sameiet skiftet navn til Torshovhagen. Vi TAKKER for innsats.

Vi rundet av 2024 med julegrantenning i form av nyinnkjøpt lyslenke for flaggstangen, mere synlig for alle og gjenbrukbar. En trivelig tradisjon med tenning av lys servering av gløgg og pepperkaker.

Styret har også fulgt opp sameiet praktisk, for eksempel:

- Gått kveldsrunder og sjekket dører, låser og garasjeporter.
- Generell sjekk av alle oppganger med tanke på framkommelighet, søppel og andre hensatte gjenstander.
- Praktisk oppfølging og bistand av innmeldte forsikringssaker.
- Generell sjekk av felles uteareal (hagen og områdene ut mot gaten).
- Oppfølging ved utløsing av alarmer.

Styret har som følge av utløste brannalarmer gjort en foreløpig vurdering av brannsikring rutiner og instrukser. Dette inkluderer også fysisk; dører og alarmer, men også brannrutiner for styre og sameiets beboere.

I løpet av inneværende periode har vi dessverre også hatt tilfeller av hendelser som har forstyrret ro og orden. Dette følger styret opp gjennom HMS rutiner og ved hjelp av sameiets forretningsfører i Obos.

Økonomi og budsjett

I 2024 har styret sett det nødvending å gjennomgå og evaluere av sameiets gjeldende

tjenesteleveranser og tjenestekontrakter. Formål med evalueringen, å sikre at vi som sameie får levert de tjenestene vi betaler for til en pris som står i forhold til kvalitet og behov. Evaluering av kontrakter er en hygiene oppgave til styret.

En sunn økonomi er viktig, det sørger for handlingsrom nødvendig for vedlikehold på kort og lang sikt. Sameiets bygningsmasse er nå mer enn 20 år gammel og fordrer fokus på vedlikehold i større grad enn tidligere. Derfor har det også blitt lagt ned et betydelig arbeid i å redusere løpende kostnader.

I inneværende periode har styret sett på hva vi har av vedlikeholdsetterslep, men også hva vi må planlegge av vedlikehold grunnet bygningsmassens alder. Dette kommer også frem av fremtidige planer.

For 2025 har vi har vi lagt opp et stramt budsjett med et lite underskudd på ca. kr 33 000.

I budsjettet har vi hensyntatt økte kostnader på forsikring, egenandeler, kommunale avgifter og renter. Vi har gjenstående lån kr 4 100 000 som skal betjenes med renter og avdrag på ca. kr. 612 000 årlig. For 2025 ser vi ikke behov for å øke felleskostnader, men på sikt kan dette bli nødvendig.

Avregning mot eier av næringslokaler, Tema eiendom, er etablert.

Generelt har styret hatt fokus på gode arbeids- og kontrollrutiner; formell dokumentasjon og skriftlig godkjenning, budsjett og pris på forhånd ved innkjøp og utbedringer.

Tjenesteleveranser og tjenestekontrakter

Renhold og vaktmester

I nesten hele 2024, hadde vi Oslo Bygårdsdrift AS som leverandør av renholds- og vaktmestertjenester. Vi gjorde en evaluering og konkluderte med at vi ikke var fornøyd med kvalitet på tjenesten, tatt i betraktning pris og hva andre leverandører tilbyr for tilsvarende pris. Etter en sondering av markedet, vedtok styret å bytte til Vaktmester Andersen AS i november 2024.

Foruten at vi allerede nå opplever en bedre og mer stabil leveranse, har vi også fått samlet flere tjenester under samme avtale. I tillegg til renholds- og vaktmestertjenester, vil Vaktmester Andersen AS levere garasjevask, vask av søppelcontainere og gulvmatter under den samme avtalen. På grunn av oppsigelsestid, vil gulvmatter bli levert av tidligere leverandør frem til mai 2025. Skiftet av leverandør gir oss både en enklere administrasjon og en kostnadsbesparelse.

Tidligere betalte vi ca. kr 32 500 per måned for vaktmestertjenester og renhold, i tillegg til i snitt ca. kr 5 000 per måned for matteleie. Siste tilbud på garasjevask fra tidligere leverandør var på kr 76 762. Dette benyttet vi oss ikke av grunnet den høye prisen.

Med den nye avtalen, som inkluderer både vaktmestertjenester, renhold, gulvmatter og garasjevask, vil vi betale kr 34 300. Dette utgjør en betydelig besparelse på 21%. I tillegg kommer vask av søppelcontainere, som tidligere ikke ble gjort, men som nå er inkludert i avtalen.

Heistjenester, leverandør Schindler

Styret har gjennomgått rutiner med leverandør angående håndtering av faste tjenestebesøk og utkalling ved heisstopp. Leverandøren kontakter styret ved tjenestebesøk for å avstemme arbeid og kostnad.

Det er styret som har myndighet til å godkjenne heistjenester ved heisstopp.

KIWA (ekstern heiskontroll)

Sameiet har hatt et etterslep av service og vedlikehold i forhold til rapport fra KIWA.

Vi har hatt flere heisstopp (også tilfeller der heisen måtte stenges fysisk) i første halvår av 2024.

Leverandør har i løpet av året utbedret feil/mangler i forhold til KIWA rapporten og styret har strammet inn kontroll av leverandør med hensyn til utrykning og periodisk vedlikehold.

Som resultat av forbedrede rutiner er heiskostnader redusert med ca. 75 000 kr for 2024.

Garasje

Varmekabler utvendig har vært defekte over flere år og er nå reparert og oppgradert med termostatstyring.

Dette har vært en viktig utbedring for å unngå skade på, driftsstans og kostnader for garasjeportløsning i nedre plan, Roveruds gate.

Vi har hatt vanninntreng i garasje og bod fra Telebygget. Dette er nå under kontroll og vi følger opp for å sikre utbedring er varig.

Styret har etablert parkeringsplasser reservert for kjøretøy for personer med funksjonsnedsettelse, markert som HC parkering. 3 parkeringsplasser med strømuttak, garasjen i Roveruds gata og 2 i garasjen Kyrre Grepps gate. Strømuttak vil også bli etablert for Kyrre Grepps gate. Lading av HC kjøretøy er gratis. Bruker skal melde behov, for plass og type kjøretøy, til styret.

Forsikring

I løpet av 2024 har sameiet hatt flere forsikringssaker relatert til varmtvannstanker. Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, punkter fra årsmøtet 2024

1. Forretningsorden for styret: Vi bør ha et sett med retningslinjer for styrearbeidet, både for å gjøre styrearbeidet mer oversiktlig og enkelt for eksisterende styremedlemmer, men særlig for nye. Det bør (blant annet) være retningslinjer for styremøter (innkalling, møteledelse, referat, saksliste mv), hvordan vi fordeler oppgaver, hvordan man får fullmakt fra styret til å holde i konkrete saker, kostnadsstyring av det enkelte prosjekt, hvilke poster som er faste mv.

Styrets kommentar: Innført.

2. Vedlikeholdsplan: Vi bør lage en vedlikeholdsplan for bygget vårt som strekker seg noen år frem i tid. OBOS har utviklet en modul som kan kjøpes og kobles opp mot styrerommet.no for dette.

Styrets kommentar: Startet og pågående. Vil være et hovedpunkt også for 2025.

3. Gjennomgang store leverandører: Vi bør benytte året på å gjennomgå alle store leverandøravtaler og finne ut om leveransene er i tråd med det som er avtalt, om vi kan forbedre leveransene innenfor eksisterende avtale, eller om vi skal finne nye leverandører. Dette inkluderer blant annet renhold og vaktmester, forretningsfører, internett, strøm og heis.

Styrets kommentar: Startet og pågående.

4. Avslutte store pågående saker: Vi bør bruke året på å avslutte store pågående saker, først og fremst balkongsaken, der vi må få reklamert og utbedret det som allerede er gjort, samt avgjøre om resten av balkongene skal tas, men også lekkasje i KG 19B og evt. andre ting som har pågått lenge.

Styrets kommentar: Lekkasje i Kyrre Grepps gate 19B er utbedret. Valgt løsning for de øverste balkongene i sameiet hvor vi har gjennomført utbedringer tidligere viser seg å ikke være gode nok. Vi har fortsatt problemer og ny evaluering er nødvendig. Dette er en sak styret allerede i gang med.

5. Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Startet og pågående. Nye systemer for inngangskontroll er under vurdering og vil eventuelt bli tatt opp på ekstraordinært møte. Sikkerhet inkluderer i tillegg til inngangskontroll også brannsikkerhet (for eksempel gjennomgang av branndører og varslere). En slik oppgradering kan føre til en ekstrakostnad for seksjonseiere.

Styret har i tillegg hatt fokus på hva hver enkelt kan gjøre for å bedre sikkerheten i sameiet. Ref. Vibbo meldinger.

6. Beboerinformasjon fra styret på VIBBO, settes også på oppslagstavler. Innhold kan være orientering om hva som er i fokus neste måned / periode og hvordan det gikk forrige gang.

Styrets kommentar: Gjennomført.

7. Innføring av aktivitetsbudsjett og oversikt over sameiets eiendeler: maskiner- / inventar- / utstyrsliste.

Styrets kommentar: Gjennomført.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, 2025

Styret legger ikke til nye saker for 2025 men vil fortsette på å jobbe med de sakene vi har startet på i 2024 – hovedsaker i prioritert rekkefølge:

2025-1 Sikkerhet.
Helhetlig løsning for adgangskontroll og brannsikring.

2025-2 Vedlikeholdsplan.
Jobb med å etablere plan for kortsiktig og langtidsvedlikehold vil fortsette. Langtidsplan etableres digitalt i modul i styrerommet for enklere oppfølging. I budsjett for 2025 har styret lagt opp evaluering av blant annet tak.

2025-3 Leverandører.
I løpet av neste periode er målsetning å ha evaluert alle leverandørkontakter. Herunder også nettleverandør.

2025-4 Merking av eierseksjoner og tilhørende boder
Det er funnet avvik mellom Vibbo (og offentlig informasjon om eierseksjoner) og faktisk markering av eierseksjoner (for eksempel i HNH 29B). Det er også funnet avvike mellom nåværende markering av eierseksjoner og boder i noen tilfeller. Noen kan mene dette er en mindre sak men fra et sikkerhets- og brannperspektiv er det viktig at vi har korrekt informasjon i alle områder av sameiet.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og informasjon om for eksempel forsikring, nøkkelbestilling.

I tillegg inneholder Vibbo.no informasjon om ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vi gjør oppmerksom på at det er eier som er ansvarlig for å holde informasjon om beboere/leietakere og kontaktinformasjon oppdatert. Vibbo kanalen kan brukes av alle for å komme i kontakt med styret. Eiere skal sørge at informasjon er korrekt og oppdatert.

Det er Vibbo som brukes av styret for informasjon til sameiet. Som eier kan du markere hvordan du ønsker å kontaktes (e-post og/eller SMS).

Styret benytter også tavler i oppganger og heis som informasjonskanal for å annonsere for eksempel dugnad og årsmøter.

Vektertjeneste

Sameiet har avtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc., kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 49 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.

I tillegg finnes 5 parkeringsplasser for MC. En slik plass krever skriftlig kontrakt med styret. Kostnadene for leie av MC plass er for tiden 450 kr per måned. Det påløper et etableringsgebyr fra OBOS ved kontraktsinngåelse.

Det finnes 3 skiltede plasser til HC-kjøretøy i nedre garasje, inngang Roveruds gate med strømuttak. Tilsvarende 2 plasser i øvre garasje, inngang Kyrre Grepps gate.

Sameiet har et anlegg for lading av elbiler. Beboere som ønsker å kjøpe ladeboks bestiller dette hos styret. Prisen for etablering i 2025 er 31.500 kr.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, 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.

Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern inkludert brannslukningsapparat i oppganger, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesarealer (Oppganger, korridorer, trappeområder og garasje) skal IKKE brukes til oppbevaring – dette grunnet brannsikkerhet.

Sykkelrom skal holdes ryddige. Har du en sykkel som ikke lenger brukes er eier ansvarlig for å fjerne denne.

Inngangsdører (fra gaten, til/fra garasje og kjeller) skal ALLTID holdes lukkes og låst.

Nøkler/brikker Nøkkelbrikker

Det er viktig at du umiddelbart gir beskjed til styret om du mister en nøkkelbrikke. Styret trenger da informasjon om leilighetsnummer, oppgang og farge på nøkkelbrikke for utsteding av nye.

Det er rutiner for nøkkel; nøkkelbrikkebestilling og garasjeåpner, og du informasjon på Vibbo.no under "Temaer" og "Lån og Nøkler".

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Dette er oppfylt ved at vi har sentralt brannvarslingsanlegg, og fra bygget var nytt så var alle boligene i tillegg utstyrt med husbrannslange på kjøkkenet. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingsanlegget.

Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Brannvern

Det skal være brannvarsler og slukkemidler i hver leilighet i sameiet.

Det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for at slukkemiddelet er klar til bruk, uavhengig av om brannslangen fremdeles er til stede eller om den er byttet ut med andre slukkemidler.

Styret minner samtidig om at røykvarslerbatterier i egne røykvarslere (de som ikke går på fellesanlegget) skal byttes årlig og at brannvarslere som går på fellesanlegget ikke skal demonteres da det kan utløse alarmen. Dersom man skal gjøre oppussingsarbeid som sliping eller pussing kan denne dekkes til midlertidig. Husk i tilfelle å fjerne tildekkingen så fort arbeidene er over.

Eventuelle kostnader for utrykninger fra brannvesen på grunn av skjødesløshet fra beboer må dekkes av eier.

Det er ulovlig å røyke eller tenne opp ild i garasje, bod-områder og sameiets oppganger.

Internett

Global Connect (tidligere Lynet) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter ved eventuelle spørsmål. Denne kostnaden er inkludert i husleien. Sameiet har ingen avtale om levering av TV-signaler, dette kan den enkelte beboer ordne selv.

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: PSY6K-60AIF-MMPUK-JQ466-JQ477-WKW06

Shape the future with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 22. April 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PSY6K-60AIF-MMPUK-JQ466-JQ477-WKW06

A member firm of Ernst & Young Global Limited

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 523 714	5 521 650	5 562 000	5 562 000
Ladeinntekter EL-bil		131 657	103 160	70 000	100 000
Andre inntekter	3	62 077	21 098	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 717 448**	**5 645 908**	**5 652 000**	**5 682 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 775	-38 775	-39 000	-39 001
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-275 007
Revisjonshonorar	6	-10 024	-9 353	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-172 453	-164 000	-171 000	-180 005
Konsulenthonorar	7	-93 952	-15 131	-25 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-712 605	-644 687	-895 000	-1 303 997
Forsikringer		-449 576	-393 364	-474 100	-569 000
Kommunale avgifter	9	-1 417 458	-1 145 988	-1 497 421	-1 660 000
Kostnader til fordeling		-50 540	0	0	0
Energi/fyring		-193 861	-169 061	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-269 136	-269 136	-269 136	-280 000
Andre driftskostnader	10	-544 099	-535 949	-552 500	-522 254
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 227 478**	**-3 660 443**	**-4 359 157**	**-5 090 264**
DRIFTSRESULTAT		**1 489 970**	**1 985 465**	**1 292 843**	**591 736**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	39 800	25 402	0	0
Finanskostnader	12	-320 824	-300 339	-316 000	-290 401
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-281 024**	**-274 937**	**-316 000**	**-290 401**
ÅRSRESULTAT		**1 208 945**	**1 710 528**	**976 843**	**301 335**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 208 945	1 710 528		

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988 304 255, KUNDENR. 1162

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger, ladere		237 425	276 125
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 172	45 664
Forskuddsbetalte kostnader		38 980	35 519
Driftskonto OBOS-banken		2 590 317	2 086 747
Driftskonto OBOS-banken II		640	618
Sparekonto OBOS-banken		847 273	688 282
SUM OMLØPSMIDLER		**3 722 807**	**3 132 956**
SUM EIENDELER		**3 722 807**	**3 132 956**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-622 346	-1 579 203
SUM EGENKAPITAL		**-622 346**	**-1 579 203**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	4 129 358	4 436 886
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 129 358**	**4 436 886**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 137	40 537
Leverandørgjeld		126 472	131 092
Påløpte renter		1 647	28 736
Påløpte avdrag		0	24 171
Annen kortsiktig gjeld	15	50 540	50 736
SUM KORTSIKTIG GJELD		**215 796**	**275 272**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 722 807**	**3 132 956**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2025
Styret i Torshovhagen Sameie

Heidi Nordstrand Adnan Maric Trond Jensen

Odd Arild Andreassen Wenche Svoor

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader boligseksjoner	3 997 800
Driftskostnader boligseksjoner	453 000
Strøm/vaktmester boligseksjoner	324 000
Garasje	286 032
Internett alle seksjoner	269 136
Felleskostnader næringsseksjon	164 256
Parkering	25 866
Driftskostnader næringsseksjon	3 624
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 523 714**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Tilbakebetaling refusjon utlegg	3 854
Opprydding kundereskontro	35
Nøkler	7 792
Skadeoppgjør forsikringssak	42 446
Utleieinntekter	7 950
SUM ANDRE INNTEKTER	**62 077**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 775
SUM PERSONALKOSTNADER	**-38 775**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 275 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 700, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 024.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 296
Multiconsult Norge AS	-80 656
SUM KONSULENTHONORAR	**-93 952**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-98 763
Drift/vedlikehold elektro	-62 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 568
Drift/vedlikehold heisanlegg	-318 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 143
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 997
Egenandel forsikring	-73 000
Kostnader dugnader	-2 443
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-712 605**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-642 644
Renovasjonsavgift	-774 814
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 417 458**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-3 750
Container	-16 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-1 890
Håndverktøy	-3 631
Datautstyr	-545
Vaktmestertjenester	-187 200
Vakthold	-30 668
Renhold ved firmaer	-258 788
Snørydding	-5 438
Andre fremmede tjenester	-5 163
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 700
Andre kontorkostnader	-18 158
Gave, ikke fradragsberettiget	-4 000
Bank- og kortgebyr	-4 873
Velferdskostnader	-1 322
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-544 099**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER	
Renter bank	39 548
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	252
SUM FINANSINNTEKTER	**39 800**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-320 645
Renter på leverandørgjeld	-179
SUM FINANSKOSTNADER	**-320 824**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2024**	**2023**
Avdeling bolig	-207 269	-1 045 069
Avdeling garasje	-440 868	-786 222
Avdeling næring	25 791	252 088
SUM EGENKAPITAL	**-622 346**	**-1 579 203**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.

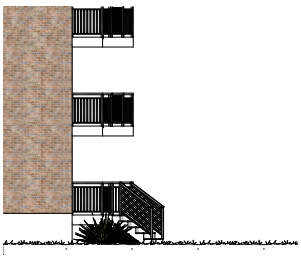
Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 563 114	
Nedbetalt i år	307 528	
		-4 129 358
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 129 358**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Resultat næringsavdeling 2024	-50 540
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-50 540**

Resultatanalyse 2024
Torshovhagen Sameie

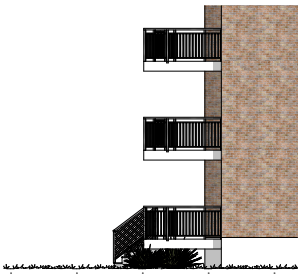
	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	5 523 714	5 562 000	38 286	1 %
Ladeinntekter EL-bil	131 657	70 000	-61 657	-88 %
Andre inntekter	62 077	90 000	27 923	31 %
Sum driftsinntekter	**5 717 448**	**5 722 000**	**4 552**	**0 %**
Driftskostnader				
Personalkostnader	-38 775	-39 000	-225	1 %
Styrehonorar	-275 000	-275 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-10 024	-11 000	-976	9 %
Forretningsførerhonorar	-172 453	-171 000	1 453	-1 %
Konsulenthonorar	-93 952	-25 000	68 952	-276 %
Drift og vedlikehold	-712 605	-899 000	-186 395	21 %
Forsikringer	-449 576	-474 100	-24 524	5 %
Kommunale avgifter	-1 417 458	-1 497 421	-79 963	5 %
Kostnader underutvalg	-50 540	0	50 540	100 %
Energi/fyring	-193 861	-150 000	43 861	-29 %
TV-anlegg/bredbånd	-269 136	-269 136	0	0 %
Andre driftskostnader	-544 099	-552 500	-8 401	2 %
Sum driftskostnader	**-4 227 478**	**-4 363 157**	**-135 679**	**3 %**
Driftsresultat	**1 489 970**	**1 358 843**	**-131 127**	**-10 %**
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	39 800	0	-39 800	100 %
Finanskostnader	-320 824	-316 000	4 824	-2 %
Res. finansinnt./-kostnader	**-281 024**	**-316 000**	**-34 976**	**11 %**
Årsresultat	**1 208 945**	**1 042 843**	**-166 102**	**-16 %**



Fasade Vest 1:100

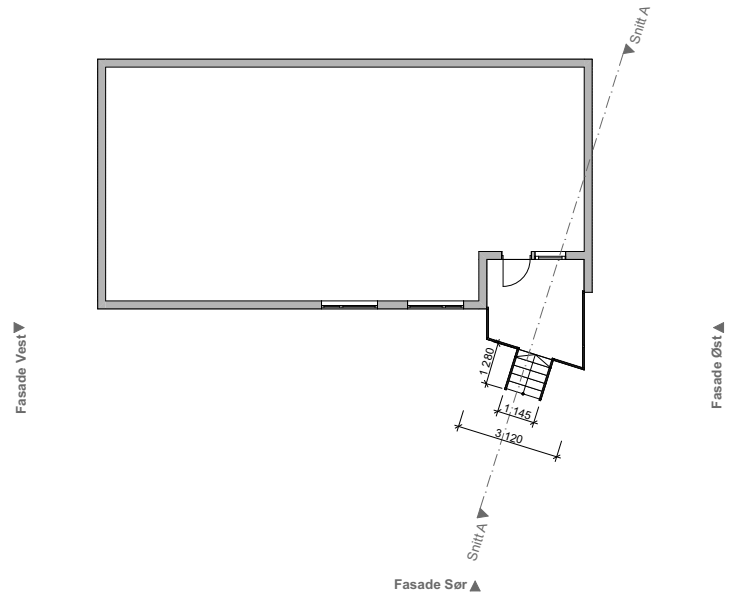


Fasade Sør 1:100

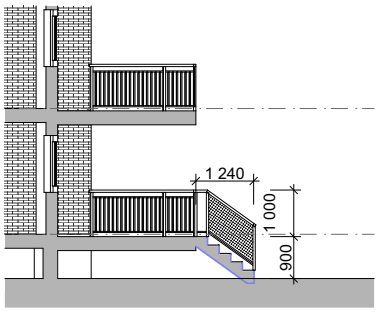


Fasade Øst 1:100

Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** **Tiltakerveien 26** **0000 Byen**	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** **Gamlevelen 697** **1487 Hakadal**	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Fasader	Målestokk: **1:100** Tegningsnr.: Rev.: **A40-1**



Prosjekt: **Trapp**	Kontroll prosjekt: Sign.: / Kontroll:
Tiltakshaver: **Tiltakshaver** Tiltakerveien 26 0000 Byen	Gnr./Bnr./Festenr.: **224/245**
Prosjekterende: **Statiga AS** Gamlevelen 697 1487 Hakadal	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: **11.02.2025**
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: **1:100** Tegningsnummer: **A20-1** Rev:



Snitt A 1:100

	Tegning **Snitt A** **Trapp** **Hans Nielsen Hauges gate 29B 0481 Oslo**	Prosjektnr.. **1078**	Dato opprettet **11.02.2025**	Gnr./Bnr./Festenr.. **224/245**	Mål: **1:100**	Tegningsnr.. **A30-1**
Vedlegg 4	29 av 48	Fase. **Fase**	Sign..	Kontroll	Godkjent	Rev. ID Tegning balkong 2.pdf

Vedlegg 5 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 6 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 7 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 8 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 9 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård



Vedlegg 10 til sak 6. Søknad om trapp til bakgård

Vedlegg 11 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg



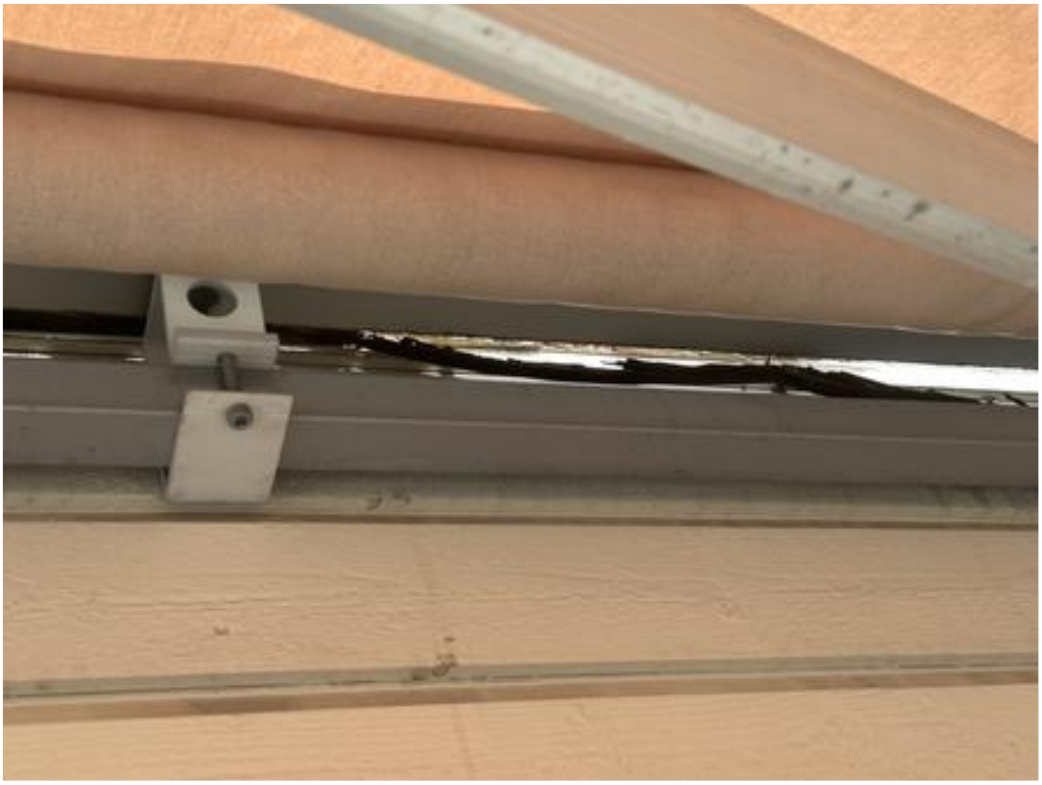
Vedlegg 12 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg



Vedlegg 13 til sak 8. Sikring av garasje og bodanlegg



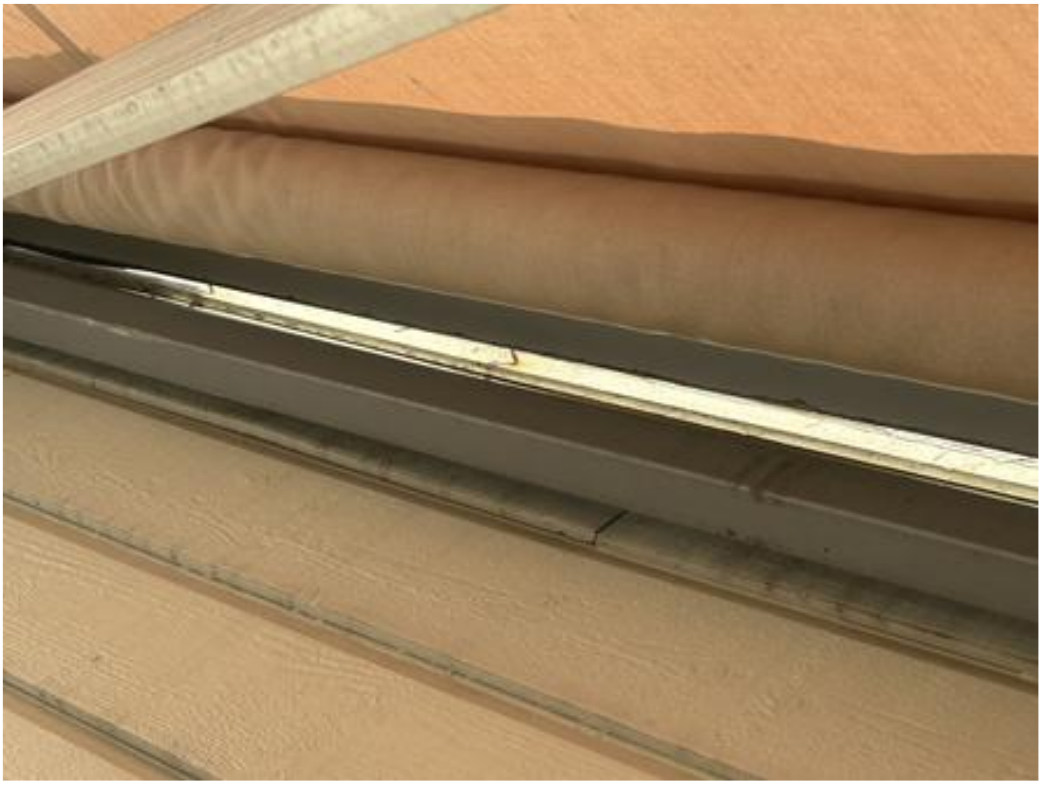
Vedlegg 14 til sak 11. Markiser på balkongene - morkent treverk



Vedlegg 15 til sak 11. Markiser på balkongene - morkent treverk



Vedlegg 16 til sak 11. Markiser på balkongene - morkent treverk



Vedlegg 17 til sak 11. Markiser på balkongene - morkent treverk



Vedlegg 18 til sak 11. Markiser på balkongene - morkent treverk



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25
Selskapsnummer: 1162 **Selskapsnavn:** TORSHOVHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVHAGEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 988304255
Møtet ble avholdt 24. april kl. 18:00, Torshov Kirke - Store sal. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 39
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:
Ajay Paul Singh, forretningsfører fra OBOS er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Valg av protokollvitner og protokollfører

Valg av to eiere til å signere protokollen. Og en til å føre protokollen.

Styrets innstilling
Velges i årsmøte.

Forslag til vedtak:
Som protokollvitner ble Sara Horn og Edgar Valdmanis valgt. Og som protokollfører er rådgiver fra OBOS, Ajay Paul Singh valgt.

✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000,- som foregående år.

Styrets innstilling
Det er styrets innstilling at godtgjørelse beholdes på 2024 nivå.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse økes til kr 300 000 etter et benkeforslag fra årsmøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Søknad om trapp til bakgård

Fremmet av: Sara Horn og Jimmy Schytzén

Kjære naboer

For dere som ikke er kjent med oss så er vi en familie på fem og vi bor på første etasje på Hans Nielsen Hauges gate 29b. Balkongen som ligger nærmest den vite bygningen er vår.

Vår oppgang i 29 b er den eneste oppgangen som ikke har direkte adkomst til bakgården. Vi som bor her må gå ut på gata, rundt bygningen og inn gjennom porten. Barna våre elsker att leke i bakgården og vi tilbringer mye tid der. Med tanke på att balkongen vår er i første etasje så vi lenge tenkt på om det vore en mulighet att ha en trapp rett ned på gresset. Nå har vi endelig gjort slag i saken og hatt fagfolk her som til vår glede bekreftet att det faktisk er mulig og ganske enkelt att få til.

Trappen kommer att stoppe hvor markeringen (gule spaden) står på bilde [vedlagt som "foto_eksisterende_spade_markering"]. Det er sånn ca en halv meter ut til gresset.

Vi kommer selvfølgelig att stå for hele kostnaden av dør og trapp selv og hvis det skulle oppstå skader som følge av det så er vi ansvarlige for det.

Trappen vil stå på bakken og dermed ikke overføre krefter til eksisterende balkong. Trappen vil IKKE festes ned i dekke over garasjen og vil derfor IKKE kunne punktere membranen som sikker vanntett garasje.
Hvis vi får godkjent her i årsmøtet så skal vi engasjere en statiker som gjør en vurdering på bæringen av eksisterende balkong. Det kommer att inngå i søknaden til kommunen.

I følge håndverker så er det normalt sett kun håndverktøy og enkelt utstyr som brukes på plassen. Det er ikke behov for kran eller minigraver. Forventet montasje tid er 1-2 dager. Det er lite og kortvarig støy som er i montasje mellom ca kl 9-13.

Balkongen vår ligger i utkanten av gressplenen hvor ingen egentlig oppholder seg så en trapp kommer ikke vare i veien for noen annen nabo.

Styrets innstilling
Styrets behandling av søknaden 4 mot 1 anbefaler godkjenning men det er opp til årsmøte å fatte endelig vedtak.

Styreleder har meldt seg inhabil i saken og har ikke deltatt i behandling og anbefaling i denne saken.

> **Forslag til vedtak:**

Oppføring av balkong godkjennes

✓ **Vedtatt. Vedtatt med overveldende flertall, kun 2 imot.**

7. Sikkerhet, innbrudd i boder og garasje og låssystemer

Fremmet av: Sara Horn

Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjeller sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

Styrets innstilling
Se styrets innstilling fra sak 9 for boder og låssystemer.

Når det gjelder låsesystem på heis i 29a og 29b er styrets innstilling er at vi ikke ønsker å endre heis-systemene, det gir begrenset eller ingen merverdi og vil være kostbart.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Som første ting så hadde jeg ønsket att diskutere tiltak da det gjeller sikkerhet. Det har vart mange innbrudd i boder og garasje. Er det mulig att ordne med nye brikker system ev låse opp med mobil? Her i vår oppgang 29b så er det fritt frem rett ned i heisen og inn til boder og garasje. Er det mulig att han låser heisen slik att man må ha brikke for att få lov att åke ned kjelleren med heisen

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag: Styret holder på å innhente tilbud på nytt låsesystem og ønsker å fremlegge dette forslaget til løsning på ekstraordinært årsmøte.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Styret behandlet sak 7,8,9 som en sak og en plan med utredning presenteres på ekstraordinært årsmøte når dette er gjennomgått av styret.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Sikring av garasje og bodanlegg

Fremmet av: Alyssa Nilsen

Sameiet Torshovhagen ble bygget i 2005.

Det ble i 2013 installert elektroniske låser med nøkkelbrikker på inngangsdørene til trapperom og garasjer.- Låser og nøkler til øvrige skallsikringsområder er slik det ble installert i 2005.

Det er ingen videoovervåkning, de kameraene som finnes i gangområdene er ikke i drift.

Veggene i bodene er nettingvegger med innsyn til bodene og lette å klippe igjennom. Beboerne har selv forsynt bordene med hengelåser.

Det var på denne tiden i fjor, samt igjen den siste tiden i år vært flere tyverier i bodområdene, og slik jeg forstår det er det slik at om én nøkkel til en seksjon kommer på avveie, er sikringen av bodområdene totalt korrumpert. En uvedkommende med en en slik nøkkel har tilgang til inngangen til trapperommet for seksjonen, til alle bodområdene i sameiet og parkeringsgarasjene.

Dessverre er ikke dette tilstrekkelig sikring i dag. Men det er nå tilgjengelig digitale systemer for sikring som gjør at tilgang via bortkomne nøkler kan slettes på en enkel måte, for eksempel OBOS-nøkkel der en også kan låse opp med mobiltelefonen via Unloc-appen fra OBOS. Denne kan også inkludere automatisk døråpning. Dette gjør det enklere å administrere tilgang, ettersom digitale nøkler kan deles med gjester på en sikker måte.

https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnokkel

For en grundigere vurdering anbefales det å engasjere en ekstern rådgiver, for eksempel en fra OBOS, for å sikre at låsesystemet er så trygt og funksjonelt som mulig.

Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet.

Herav:

- Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene.
- Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke.
- Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengelås med samme nøkkel som til leilighet.

Det må også utarbeides overslag over kostnader for hvert kulepunkt med økonomisk konsekvens for hver seksjon.

Vedlegger bilder av bodanlegg i nybygget Obos-bygg, med uniforme boder og låser.

Forslag til alternativt vedtak:

Årsmøtet ber styret vurdere nytt låssystem med brikker, mobilnøkler og dørautomatikk for inngangsdør, kjellerdører og garasjeport.

Styrets innstilling
Dette forslaget inneholder flere enkeltsaker og styret kommenterer derfor disse enkeltvis - under:

1. Låssystem. Viser til styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.

2. Video-overvåkning. Styrets innstilling er at vi ikke ønsker tiltak som handler om og griper inn i beoboernes rett til personvern at dette må være siste utvei. En slik løsning vil være svært kostbar og må betjenes av ekstern leverandør.

3. Boder og bodareal. Bodstandarden er fra 2005 og brukes fortsatt i nybygg i dag. Styret anser at det er viktigere å prioritere tak og fasade.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Jeg foreslår at styret gir Obos, som forretningsfører og med kompetanse på området, i oppdrag å komme med forslag til sikring av sameiet. Herav: Digital sikring av låser som inngår i skallsikring. Kun styret-bør ha nøkkel som går til sylinder i låsene. Videoovervåking av parkeringskjeller og bodområder. Å ha ikke-fungerende kameraer til avskrekking fungerer helt tydelig ikke. Sikring av boder med vegger av metall og sikker hengelås med samme nøkkel som til leilighet.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Behandlet sammen med sak 7, se vedtak.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

9. Konsekvenser ved strømutfall

Fremmet av: Svein Georg Asak

Strømbruddet i forrige uke ble en påminnelse om hvor lett det kan oppstå farlige situasjoner. Med katastrofefilmen til Andreas Whalen på NRK i friskt minne, tenkte jeg det var lurt å sjekke ut hva som i verste fall ville kunne skje her i bygget hvis strømmen ble borte. Det ble en tankevekker da jeg prøvde å forestille meg alle scenarioer. Totalt strømbrudd kombinert med brann i en el-bil i garasjen er så vidt jeg kan se i øyeblikket være noe av det verste som kan skje. Barn, eldre og uføre som måtte befinner seg i garasjen på det tidspunktet vil jo være i en dødsfelle. Man kan ikke forvente at de skal greie å betjene en mekanisk anordning på heismotoren som gjør det mulig å åpne porten. Er det nødbelysning der i dag?

Det hjelper ikke å si at medlemmer av styret vil fly rundt for å holde dører og garasjeporter åpne, slik de hjelpsomt gjorde på torsdag. Det vil være situasjoner hvor dette ikke skjer. Vi kan jo ikke basere oss på det som en løsning. Vi må ta høyde for at det ikke skjer i gitte situasjoner.

Styrets innstilling
Se styrets årsberetning for 2024 og planer for 2025.

Det er styrets mening at eksisterende ordninger når det gjelder strømtilførsel er tilfredsstillende med unntak av inngangsdører.

Til informasjon:
Det fins nødbelysning installert i sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Årsmøtet pålegger styret å montere nødstrømsløsninger på alle ytterdører som ikke kan åpnes med nøkkel, samt det samme for garasjeportene. Disse skal fungere under totalt bortfall av strøm fra nettet.

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Behandlet sammen med sak 7, se vedtak.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

10. Godkjenning av leietaker

Fremmet av: Sara Horn

Så ønsker jeg att diskutere utleie av leiligheter med tanke på den utrolig ugreie situasjonen vi er i her i 29b. Er det mulig att styrer må godkjenne leietager? Ev att man må leie ut med utleie meglere? Se over hva vi har for direktiver og regler når det kommer til leietagere. En sånn situasjon som vi har må vi aldrig få høre igjen!

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å være ansvarlig for å godkjenne leietakere. Det er eier av eierseksjonen som er ansvarlig for leieforholdet.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Man kan ikke legge inn begrensing på leieforhold.**

11. Markiser på balkongene - morkent treverk

Fremmet av: Petter Holm Reiso

Jeg ønsker å fremme en sak om NORSOL-markisene de fleste leilighetene har på balkongene.

Treverket som er montert over markisen hos oss går fullstendig i oppløsning. Det faller kontinuerlig ned morkne plankebiter, og de fleste skruene står nå «åpent i dagen» og ruster. Treverket de var skrudd gjennom en gang i tiden har råtnet vekk. Se vedlagte bilder.

Jeg ønsker derfor å fremme at vi bør undersøke dette nærmere med fagfolk. Dersom det påvirker bæreevnen til markisene så bør vi jo det. Jeg vil tro at alle leiligheter som har disse markisene har dette problemet i større eller mindre grad.

Styrets innstilling
Styrets anser at montering av markiser skal hensynsta beskyttelse av bordkledning. Dette er eiers ansvar.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Seksjonseier er selv ansvarlig for vedlikehold.**

12. Utbedringer av balkonger

Fremmet av: Marlen Anderson og Svein Georg Asak

Den 11. januar 2022 ble det sendt en felles melding/brev til alle med tittelen: Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022

Her er et utdrag fra brevet, sitat:

"Styret vil informere om at det vil foregå arbeid med de øverste balkongene i sameiet i januar-mars 2021. Gulvet på balkongene skal fjernes og byttes ut grunnet råte og fukt. Disse balkongene har vært ekstra utsatt for vær og vind siden byggeåret, og gulvene må byttes."

Vi som var omfattet av dette arbeidet (leiligheten HO701 og H0702) kontaktet styret både muntlig og skriftlig, men fikk beskjed om at alt ville bli gjort når det ble vår tur. Da ingenting skjedde tok vi saken opp under eventuelt på årsmøtet for 2 år siden. Styret lovet å se nærmere på dette. Vi ba om å få en protokolltilførsel som en påminnelse til styret om dette, men det ble avvist av ordstyrer siden saken ikke var innsendt på forhånd. Vi trodde ikke det var nødvendig å lage en sak om noe som allerede var bestemt skulle gjennomføres. Så skjedde det vi fryktet - saken ble glemt eller ignorert - hva vet vi?

Styrets innstilling

Styret ønsker å presisere at varsling om og arbeid gjennomført gjaldt "Utbedringer av enkelte balkonger i sameiet i januar-mars 2022" . Dette var en HMS utbedring.

Det er bestilt sjekk av alle tak i sameiets bygninger og terrassene på taknivå vil bli sjekket samtidig. Dette gjelder dog kun taktekking/takmembran.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt. Forslagstiller trekker saken.**

13. Forslag om skifte av internett-leverandør

Fremmet av: Tore Steen, Berit og Odd Arild Andreassen

Jeg foreslår at sameiet skifter internett- leverandør. Det er altfor mye problemer med Lynet, særlig i det aller siste. Mvh Tore Steen, F601.

Styrets innstilling
Det har kommet flere forslag og kommentarer om skifte av nettleverandør. Til informasjon: Lynet er kjøpt opp av Global Connect.

Styrets innstilling er:
Global Connect avtalen løper i 24 måneder og styret vil ta opp igjen spørsmålet om skifte av leverandør om ett-1 år (neste årsmøte).
Historisk har vi hatt 2 nettverks-brudd i løpet av de siste 5 årene.

Forslag til vedtak:

❌ **Ikke vedtatt. Trekker saken.**

14. Styre Torshovhagen sameie 2025

Innstilling fra valgkomiteen Torshovhagen sameie 2025

I år velges følgende:

1) Valg av leder for 1 år

2) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

3) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Styremedlem Adnan Maric er ikke på valg (sitter til 2026).

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende velges som styreleder for 1 år:

1) Heidi Nordstrand

Følgende velges som styremedlem for 1 år:

1) Odd Arild Andreassen

2) Trond Jensen

3) Joakim Tornes

Følgende velges som varamedlem for 1 år:

1) Anne Lise Holum

2) Wenche Svoor

Oslo 8. April
Sigrid Talgø/s Eirik Øwre Thorshaug/s

Leder (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Nordstrand

Følgende stilte til valg:
Heidi Nordstrand

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
1)Odd Arild Andreassen
Svein Georg Asak
Trond Jensen
3)Joakim Tornes

Følgende stilte til valg:
1)Odd Arild Andreassen
Svein Georg Asak
Trond Jensen
3)Joakim Tornes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
2)Wenche Svoor
1)Anne Lise Holum

Følgende stilte til valg:
2)Wenche Svoor
1)Anne Lise Holum

15. Valgkomite

Valgkomiteen fremmer følgende forslag:

Følgende stiller seg til disposisjon for årsmøtet som valgkomite for nye 2 år:

- Sigrid Talgø

- Eirik Øwre Thorshaug

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Talgø
Eirik Øwre Thorshaug

Følgende stilte til valg:
Sigrid Talgø
Eirik Øwre Thorshaug



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

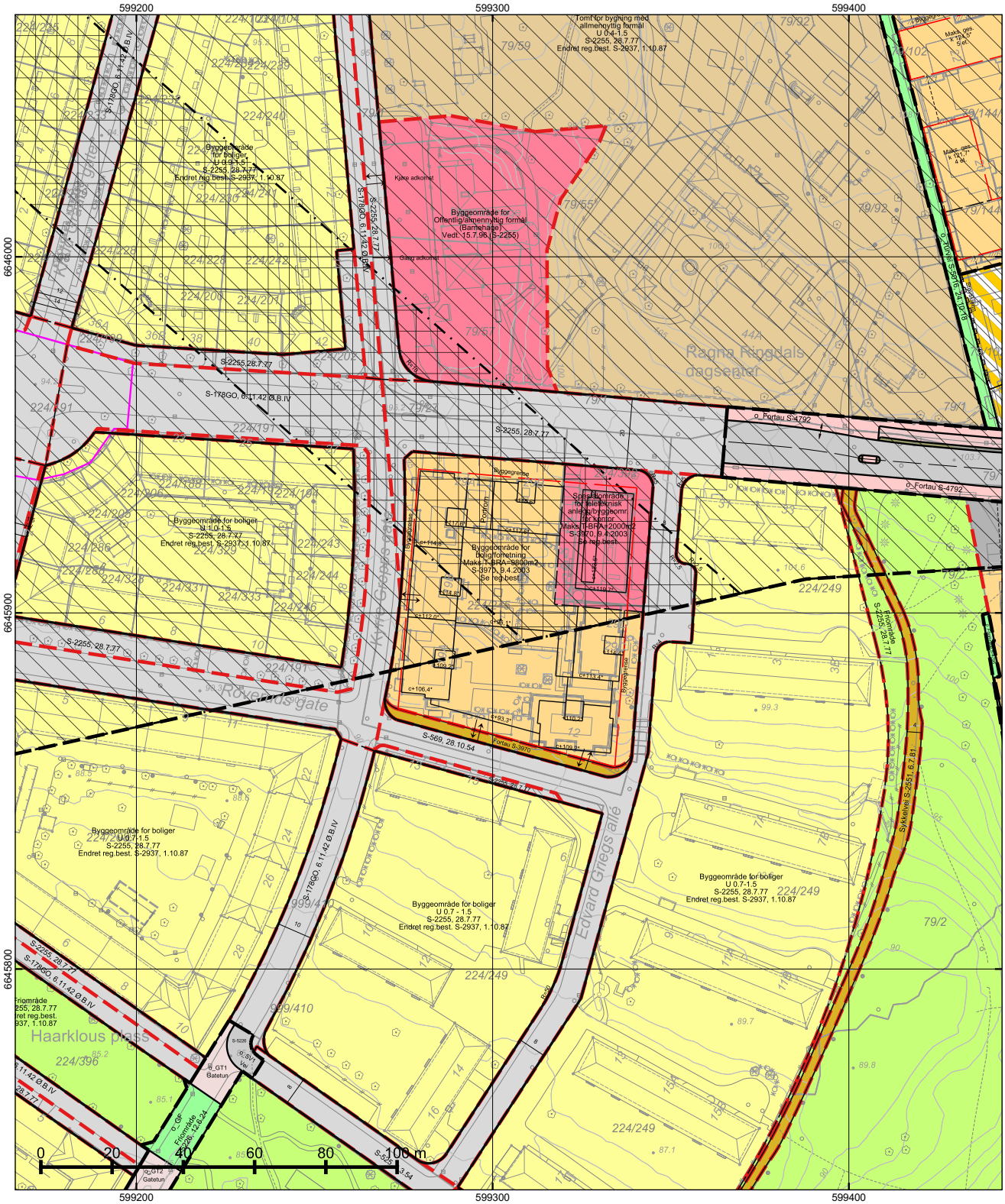
Reguleringskart

– 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: 152865/ 86526408
Adresse: Roveruds gate 12
Gnr/Bnr: 224/245
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

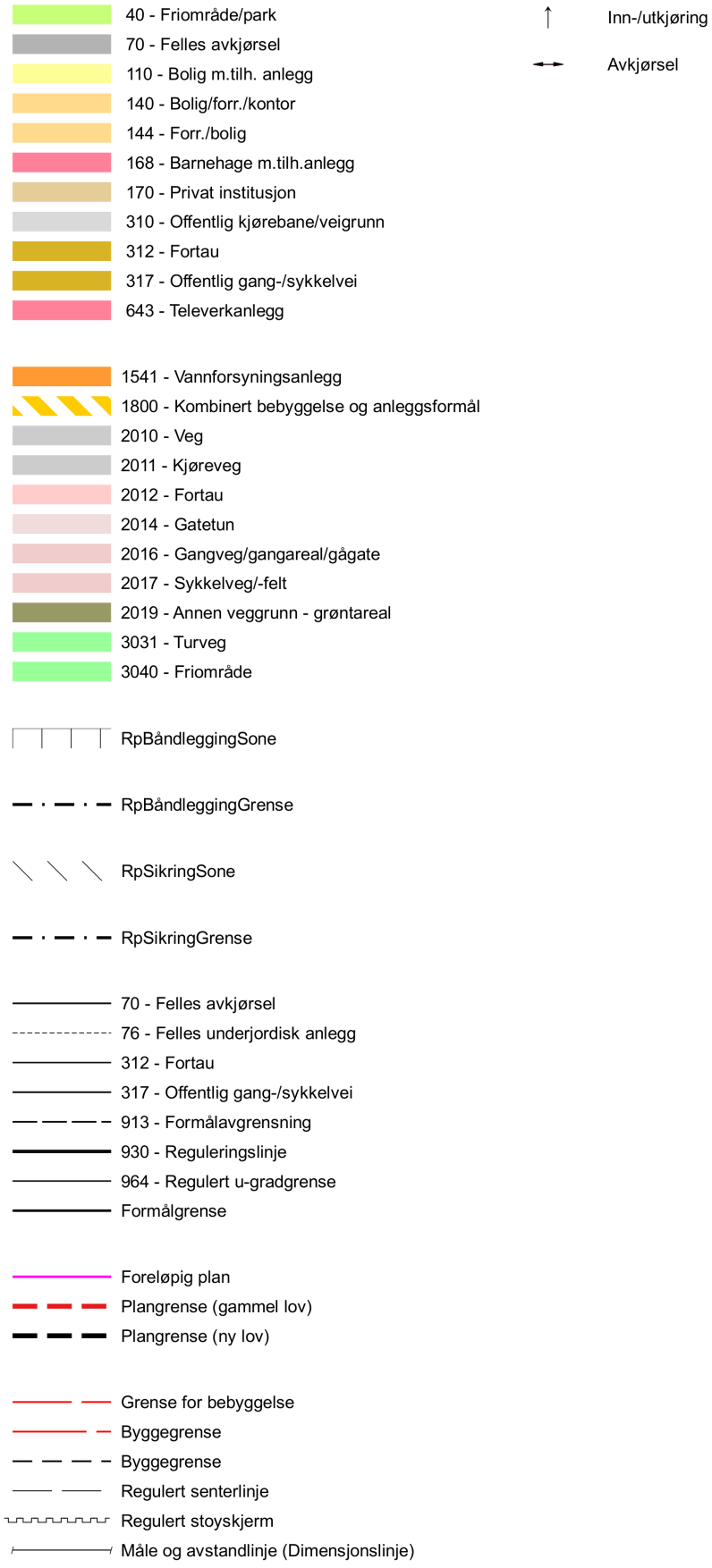
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

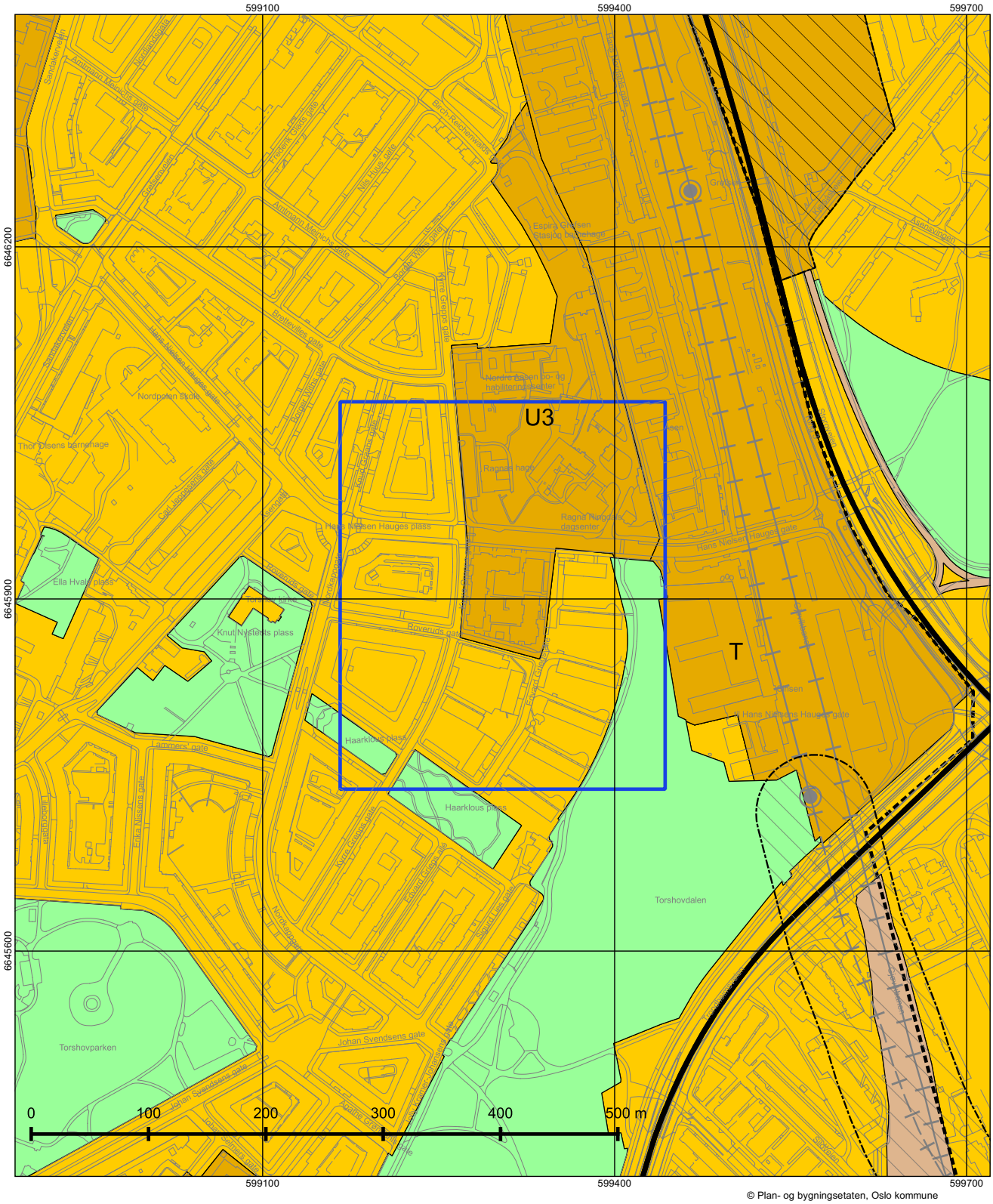
PlottID/Best.nr: 152865/ 86526408
Adresse: Roveruds gate 12
Gnr/Bnr: 224/245
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.02.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152865/86526408
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-569

Regulerings- og bebyggelsesplan for del av Åsen, (Søndre Åsen) m.v.

S-569 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 28.10.1954
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 195401752
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Vedtaksdato: 04.03.2022
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201915152
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: NN2000
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-3970

KYRRE GREPPS GATE 19 Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser. Endres fra byggeområde for offentlig bygning til byggeområde for bolig/forr. og spes.område for teleteknisk anlegg/byggeomr. for kontor.

Vedtaksdato: 09.04.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200200061
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200200061

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KYRRE GREPPS GATE 19, GNR. 224 / BNR. 245

§ 1. Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00210 og datert 29.04.2002.

§ 2. Formål
Området reguleres til:
- Byggeområde for bolig/forretning
- Offentlig trafikkområde (fortau)
- Spesialområde for teleteknisk anlegg/byggeområde for kontor

§ 3. Byggeområde for bolig/forretning
Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og maksimale byggehøyder som vist på plankartet. Maksimalt tillatt bruksareal T-BRA = 9800 m^2. Av disse skal 1000 m^2 være avsatt til balkonger. Forretning tillates kun i underetasje ved hjørnet Kyrre Grepps gate/Hans Nielsen Hauges gate på maksimalt T-BRA 750 m^2, og i underetasje mot hjørnet Kyrre Grepps gate /Roveruds gate med inntil T-BRA 100 m^2.

Balkonger/svalganger kan krage ut 1,5 meter utenfor byggegrense. Parkeringsareal og boder, samt innganger og oppganger i underetasje regnes ikke med i T-BRA. Forretningsarealet på maksimalt 750 m^2 + 100 m^2 medregnes ikke i T-BRA.
Leilighetssammensetningen skal være maksimalt 30 % 2-roms, opptil 50 % 3-roms og resten 4-roms eller større.

§ 4. Spesialområde for teleteknisk anlegg/ byggeområde for kontor
Spesialområdet ivaretar eksisterende og fremtidige teleanlegg på det angitte areal. Byggeområde for kontor ivaretar kontorareal i det eksisterende bygg. Parkeringsplasser for spesialområdet skal ivaretas i byggeområde for boliger. Maksimalt tillatt bruksareal, T-BRA = 2000 m^2.

§ 5. Utomhusplan
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes utomhusplan som inkluderer tak over garasjeanlegg. Planen skal vise terreng med eksisterende og nye høydekoter, avkjørsler, parkeringsplasser, gangareal med trapper og ramper, oppholds- og lekeareal, beplantning, belysning, støttemurer og lignende. Planen skal markere hvilke trær som skal beholdes og hvilke som eventuelt skal fjernes.

Utomhusarealer skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.
Opparbeidelsen av utomhusarealene skal ferdigstilles før brukstillatelse gis.

§ 6. Atkomst og parkering
Det skal være to avkjørsler fra Roveruds gate og en fra Kyrre Grepps gate som vist med piler på plankartet. Parkering skal anordnes i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsdekningen skal for boligene være i samsvar med den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for indre by. For forretningsarealet avsettes 8 parkeringsplasser. For spesialområdet for teleteknisk anlegg avsettes 12 parkeringsplasser.
Det skal anordnes sykkelparkering.

§ 7. Støy- og luftforurensning
Krav til skjerming mot trafikkstøy skal tilfredsstilles i henhold til Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende skriv. Støy fra virksomheter-/forretninger skal tilfredsstille kravene i byggeforskriften til faste tekniske installasjoner, herunder støy fra musikkanlegg og strukturoverført støy fra traller etc., klasse C gitt i NS 8175 tabell 4 og 6. Det skal redegjøres for støybeskyttelsestiltak i søknad om hele eller deler av bebyggelsen.

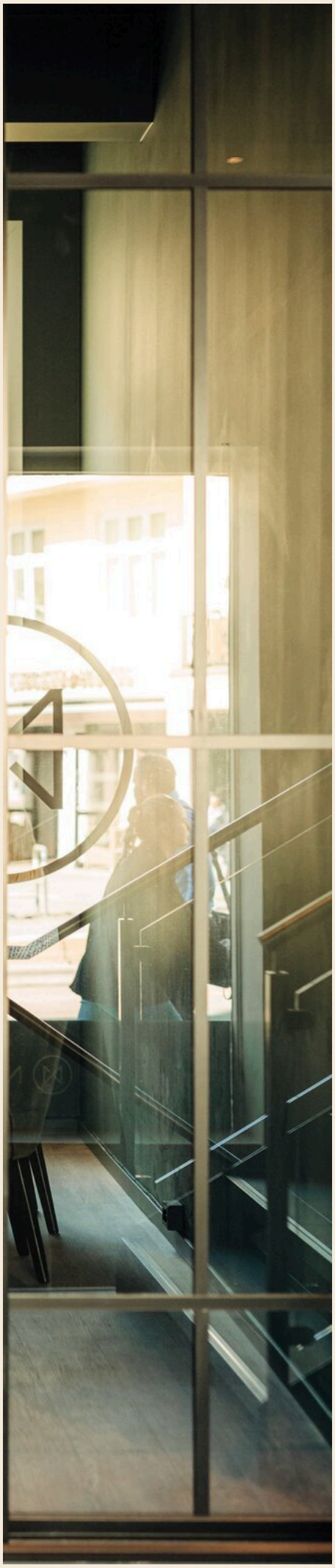
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter nåværende rapport.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til Folkehelsas rapport "Anbefalte faglige normer for inneklima" (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0499/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Roveruds gate 12 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 224, bnr 245, snr 58 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

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