

Hans Nielsen Hauges gate 37G



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 37G



Salgsoppgaven produsert 16. mars 2025

TORSHOVDALEN

Unik 4-roms hjørne- og toppleilighet over to plan m/to solrike uteplasser og storslått fjordutsikt. To garasjeplasser!

Prisantydning	17 000 000,-
Fellesgjeld	77 118,-
Omkostninger	428 270,-
Totalpris	17 505 388,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 470,-
BRA-i	153 kvm
Totalt BRA	164 kvm
Soverom	3

Etasje	9
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2012

Megler	Isan Kvamme Alim
Telefon	994 88 712
E-post	i.kvamme@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 37G!

- Dette er en unik 4-roms hjørne- og toppleilighet over to plan, med storslått utsikt og en attraktiv beliggenhet på toppen av Torshovdalen. Her får du både urban nærhet til byens fasiliteter og enkel tilgang til flotte rekreasjonsområder i nærheten, som gir et perfekt utgangspunkt for både byliv og naturskjønne opplevelser.

- Unik 4-roms over to plan på 153 m^2 (BRA-I)
- To uteplasser: en terrasse på 26 m^2 og en innglasset balkong på 6 m^2
- Heis
- Storslått utsikt mot Torshovdalen, sentrum og fjorden
- Fjernvarme/varmtvann á konto, bredbånd & kabel-tv inkl
- Gulvvarme i alle oppholdsrom
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- To garasjeplasser
- Praktisk med matbutikk, legekontor og apotek i samme bygg
- Idylliske grøntarealer i nærområdet

Arealer og innhold

BRA-i:	153 kvm
BRA-e:	5 kvm
BRA-b:	6 kvm
Totalt BRA:	164 kvm
TBA:	26 kvm

Beskrivelse

8. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 42 kvm.

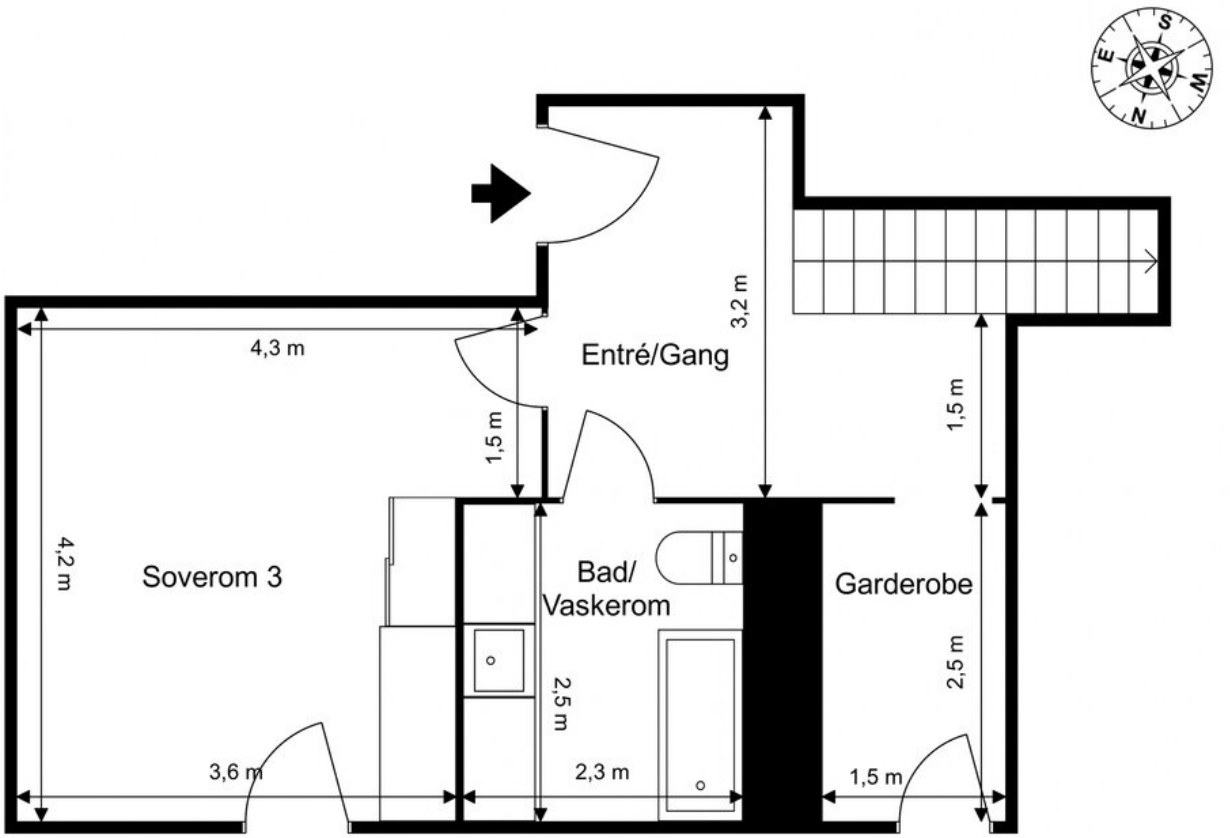
9. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 26 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

BOLIGTAKSTMANNEN

Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 Oslo

8. Etasje

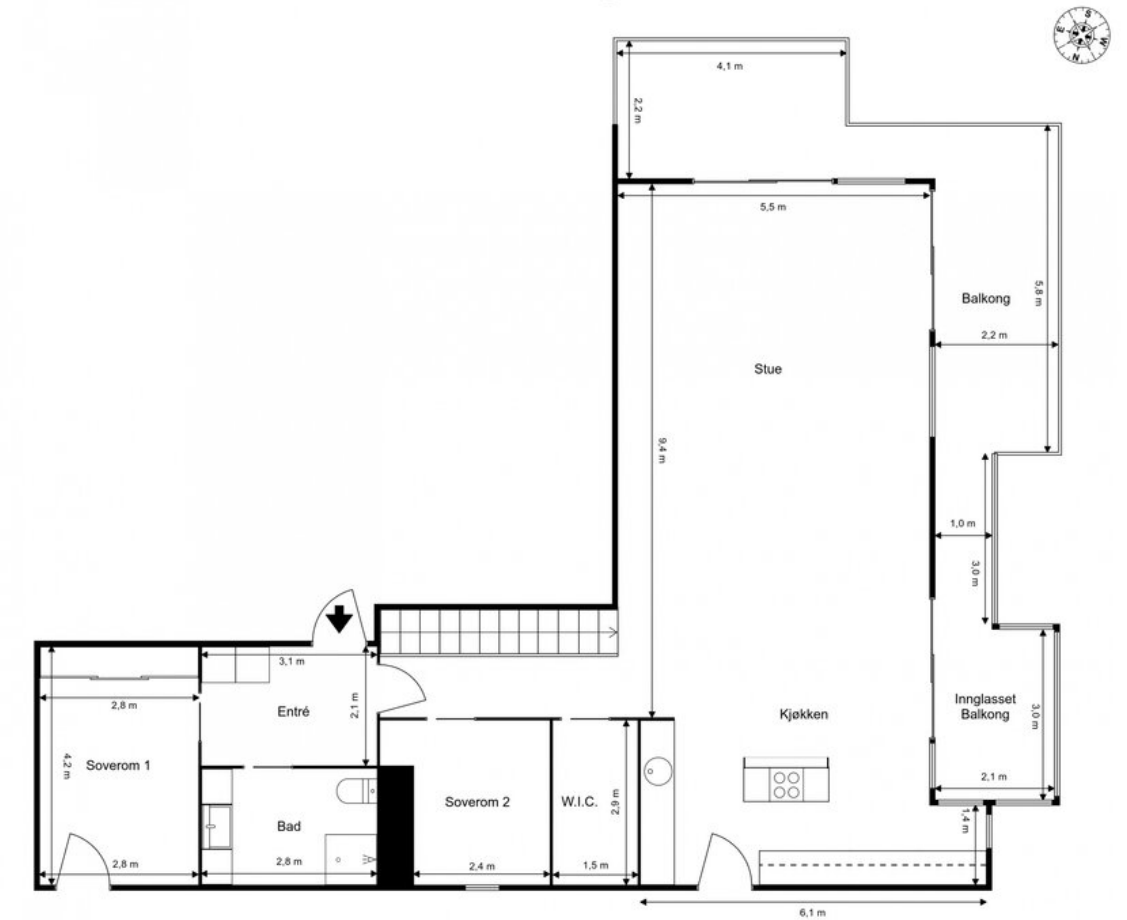


Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no

BOLIGTAKSTMANNEN

Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 Oslo

9. Etasje



Alle mål er innvendige mål. Planskissen kan ikke brukes til detaljmåling i det avvik kan forekomme. Boligtakstmannen.no















































































Informasjon

Hans Nielsen Hauges gate 37G

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0003/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 104, snr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/102) i Oslo kommune

Selger
Kristin Brandal

Kjøpesum og omkostninger
17 000 000,- (Prisantydning)
77 118,- (Andel av fellesgjeld)
---
17 077 118,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
426 920,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
428 270,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
440 970,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
17 505 388,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
17 518 088,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2012

Etasje
9

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 153 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 6 kvm
Totalt BRA: 164 kvm
TBA: 26 kvm

Beskrivelse:
8. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 42 kvm.

9. etasje:
BRA-i: 111 kvm. Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.
BRA-b: 6 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 117 kvm.
TBA: 26 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod i kjelleren.
Total BRA: 5 kvm.

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

Innhold

Leilighet over to plan i byggets 8. og 9. etasje, med et bruksareal (BRA-I) på 153 m^2. Adkomst via felles trappeoppgang med callinganlegg. Bygget, oppført i 2012, byr på moderne kvaliteter som gulvvarme i alle oppholdsrom, noe som sikrer en jevn og behagelig temperatur året rundt. I tillegg har boligen et balansert ventilasjonsanlegg som sørger for effektiv luftutskiftning og et sunt inneklima ved å redusere fuktighet og støv.

Leiligheten har også en flott balkong som strekker seg rundt boligen fra øst til vest, på ca. 26 m^2, samt en innglasset balkong på ca. 6 m^2, som gir ekstra utendørs plass. Fra uteplassene er det en storslått utsikt mot Torshovdalen, sentrum og fjorden. To garasjeplasser medfølger, hvor den ene er en romslig handicapplass.

Leiligheten består av:
8. etasje: Entré/gang, bad/vaskerom og soverom.
9. etasje: Entré, gang, kjøkken, stue, to soverom og bad.

- 8. ETASJE -

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré som skaper et godt førsteinntrykk. Her er det god plass til oppbevaring, og i tilknytning til gangen finner du en romslig og praktisk walk-in-garderobe, som gir enkel og organisert oppbevaring av klær og sko.

SOVEROM 1:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De lyse fargevalgene på veggene, kombinert med store vindusflater, skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommet har også god oppbevaringsplass i en romslig skyvedørsgarderobe, og en fransk balkong gir et ekstra preg av åpenhet og lys.

BADEROM:
Pent flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med benkeplate og servantskap med nedfelt servant, samt et stilfullt innmurt speil. Det er installert vegghengt toalett med innebygd sisterne og innmurt badekar. I tillegg er det tilrettelagt for vaskemaskin.

- 9. ETASJE -

ENTRÉ/GANG:
Romslig gang med downlights i himlingen, som gir et lyst og moderne inntrykk. Her finner du gode oppbevaringsmuligheter i et garderobeskap med speil skyvedører. Rørfordeleskapet for vannbåren varme er praktisk plassert i gangen.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL BALKONG:
Stuen er lys og luftig med store vindusflater som sørger for rikelig med innslipp av naturlig lys. Planløsningen åpner opp for flere møbleringsmuligheter med god plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord med tilhørende stoler. Gulvet er belagt med flott parkett, og overflatene er malt i lyse fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.

Fra stuen er det utgang til en fantastisk balkong som strekker seg rundt boligen fra øst til vest, med et areal på ca. 26 kvm. Her nyter du en spektakulær utsikt mot Torshovdalen og Oslofjorden. I vår- og sommerhalvåret blir balkongen en naturlig forlengelse av stuen, perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Balkongen gir muligheter for å skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og en gassgrill. Den er også utstyrt med motorstyrt markise og blinds mot sydvest, samt blinds mot sørøst. I tillegg finnes utelys og stikkontakter.

KJØKKEN M/UTGANG TIL INNGLASSET BALKONG:
Moderne HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass, samt en praktisk kjøkkenøy. Kjøkkenet har hvite glatte fronter, laminatbenkeplate og nedfelt oppvaskkum med ettgreps, svingbart blandebatteri. Innredningen består av både over- og underskap, med belysning under overskapene. Veggen mellom benkeplate og overskap er malt for et stilrent uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin (defekt), kjøleskap og fryser. Kjøkkenøya har avtrekk i taket, som gir både funksjonalitet og et moderne preg.

Fra kjøkkenet er det utgang til en innglasset balkong på ca. 6 kvm, som gir et ekstra lyst og lunt rom, perfekt for både avslapning og måltider året rundt. Den innglassede balkongen gir en skjermet atmosfære og beskytter mot værforholdene, samtidig som den slipper inn rikelig med naturlig lys. I tillegg har kjøkkenet en fransk balkong, som gir et elegant preg til rommet, åpner opp for frisk luft og slipper inn lys, og skaper en luftig og innbydende stemning.

SOVEROM 2:
Soverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng samt øvrige møbler. Det har også rikelig med oppbevaringsplass i en stor skyvedørsgarderobe, som gir god orden og utnyttelse av plassen. I tillegg er det etablert en fransk balkong, som gir et lekkert preg, slipper inn naturlig lys og gir rommet en luftig og åpen atmosfære.

SOVEROM 3:
Soverommet er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Dette allsidige rommet passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. I tillegg byr rommet på gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Delikat flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet består av benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt toalett med innebygd sisterne, samt dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5,3 kvm, merket med "C2-901". I tillegg finnes det lagringsplass under trappen i 8. etasje. 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.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolerte inngangsdører.
Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med profilerte malte dørblader, malte skyvedører med glassruter til soverommene.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Automatsikringer.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og varmekabler på baderommene.

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

Parkering
Det medfølger to garasjeplasser, merket 158 og 159, i felles garasjeanlegg. Garasjeplass nr. 159 er en romslig handicapplass.

Garasjeplassen som medfølger salget kan selges internt til andre beboere i sameiet, men kan ikke selges til personer utenfor sameiet.

Det finnes i dag 12 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Hver seksjon kan få tildelt inntil 3 parkeringsbevis, hvor leilighetsnummeret er påført.

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

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:

Leilighet over 2 etasjer i høyblokk. Leilighetens beliggenhet er i byggets 8. og etasje 9. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolerte entredører fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting:
Oppsummering: Rekkverket er lavere enn dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm, som gjelder for balkonger som er plassert over 10 meter fra bakkenivå. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket. Det er mose på betonggulv.
Anbefalte tiltak: Rekkverket bør heves, mose bør fjernes fra betonggulv.

Ventilasjon:
Oppsummering: Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, men det mye støv og mugg i flere filter.
Anbefalte tiltak: Ventiler i flere rom er tilsmusset og bør vaskes, filteret bør skiftes.

Våtrom: Baderom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom: Bad/vaskerom:
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong.
Oppsummering Rekkverket er med plexiglass og aluminiums ramme. Rekkverket måles til ca 97 cm som er lavere enn forskriftskravet på minimums høyde på 120 cm.
Anbefalte tiltak: Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til samtlige "franske balkonger" heves til dagens krav på 120 cm. (Over 10 meter fra bakkenivå).
Rekkverket er noe løs og må festes bedre.
Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder:
Oppsummering: Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger, men oppvaskmaskinen er ikke fungerende.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Spisebord, vaskemaskin og resterende hyller medfølger leiligheten.

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

D - grønn
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

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom og varmekabler på baderommene.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 470,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 7 470,-

Herav:
TV 40,-
Felleskostnader 7 240,-
Internett 190,-

I tillegg tilkommer kr. 240,- per måned i felleskostnader for garasjeplass.

Boligselskapet har avtale med Techem for månedlig energiavregning. Kostnader for oppvarming og varmt tappevann faktureres via felleskostnadene og varierer etter forbruk. Merk at disse ikke er inkludert i de oppgitte totale felleskostnadene.

Felleskostnadene inkluderer blant annet trappevask, betjening av andel fellesgjeld inkl. renter og avdrag, forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 7 488,- pr. 01.01.2025
Boligen ble ilagt kr. 7 488,- i eiendomsskatt for foregående år.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 3 386 747,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 11 266 782,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet er tilknyttet kabel-tv og bredbånd. Dette er inkludert i felleskostnader.

Sameiet

Navn og orgnr.

Torshovdalen 1 Sameie, orgnr. 811954802

Om sameiet

- Sameiet består av 158 seksjoner.
- Torshovdalen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 811954802, og ligger i bydel Sagene.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Sameiets revisor er BDO AS.

Fjernvarme og varmtvann:
Hver leilighet er utstyrt med en måler for varmtvann og en måler for fjernvarme. Målerne rapporterer automatisk forbruk av varmtvann og varme til Techem. Hver leilighet får månedlige faktura for forbuk.
Leilighetene får varmtvann fra Hafslund Oslo Celcio. Det finnes varmtvannsmålere ved inntak på bad i leilighet. Forbruket blir automatisk rapportert til Techem som setter dette inn i beboeres måneldige faktura.

Alle leilighetene i Torshovdalen 1 Sameie er utstyrt med vannbåren gulvvarme. Det er derfor uhyre viktig at man aldri borrer, spikrer eller skrur noe fast i gulvet, da det kan få store konsekvenser om man får hull på en av løkkene som frakter varmtvann i gulvet.

Temperaturen på anlegget er utekompansert, slik at denne styres av utvendig temperatur. Er det mildt ute så får du ikke full styrke på anlegget og motsatt når det er kaldere. Noen vil sikkert føle det kaldt i overgangen +10-5 grader og når anlegget ligger mellom +4-2 grader så skal anlegget kjøre på fullt. Dette styres av fjernvarmeleverandøren.

I tillegg har leilighetene en masterenhet med trådløse, batteridrevne termostater som regulerer strømmen av varmtvann i gulvet. Etter arbeid utført sepember/oktober 2024 har noen leiligheter fått installert nye termostater. Badegulvene er ikke knyttet til fjernvarmeanlegget. De har elektrisk varme som

reguleres med egen termostat, og kan oppnå høyere temperatur enn gulvene i leiligheten ellers.

Gjennomførte arbeider i sameiet:
- 2022: Trepanelet ved inngangspartiene til oppgang G og F ble pusset og lakkert i juni. Vi var ikke fornøyde med resultatet, reklamerte, og fikk arbeidet gjort på nytt i august. Arbeidet ble gjort innenfor kalkulert kostnadsramme.
- 2022: Gjennomført en kontroll av hele det elektriske anlegget i sameiet. Dette er en kontroll som vi er pålagt å gjøre hvert år, men som vi ikke har dokumentasjon på at er gjort etter at bygget sto ferdig. Det er gjennomført termofotografering av sikringsskapene for å kontrollere varmegang. Det ble ikke avdekket større feil. Mindre avvik er utbedret.
- 2022: Utbedring av heiser og skiftet garasjeport.
- 2022: Rensing av ventilasjonsanlegget.

Fra årsmøte:
Styrets planer for 2024-2025:
Styrets forslag er å ha hovedfokus på VVS i 2024-25 slik at vi kan få et velfungerende fjernvarmesystem som både sikrer god og regulert varme i leilighetene og som bidrar til at ventilasjonen i leilighetene ikke klapper sammen i vintermånedene. Det er allerede utført en grundig kartlegging av anlegget og problemene, utarbeidet en tiltaksplan, og innhentet tilbud med kostnadsoverslag. I dette tilbudet ligger også tiltak for bedre sikring av overvannsrør og tiltak for å forebygge utfordringer med hyppig tette avløpsrør i townhousene. Styret vil legge fram dette som en egen sak på årsmøtet, sammen med informasjon om økonomiske konsekvenser av tiltaket. I løpet av året planlegger vi å bytte alarmsystemet i heisene våre. Det er 2G-teknologi i alle heisene og da 2G-nettet vil bli lagt ned i løpet av 2025 må dette byttes ut med 4G alarmenheter. Utskifting av låssystem fra manuelt til elektronisk er i vedlikeholdsplanen foreslått planlagt første halvdel i 2024, med gjennomføring andre halvdel 2024 eller i 2025. Dette er det eneste gjenstående punktet på vedlikeholdsplanen for 2022-2025 som sameiet vedtok i 2022. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for utskifting av låsesystemet i sameiet og gjennomført befaringer. Etter flere runder med firmaer og i styremøter, har vi besluttet å utsette dette prosjektet både av hensyn til økonomi og kapasitet.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 77 118,- pr. 01.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208432028
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,30%
Restsaldo 6 025 296,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Restsaldo: 77 118,14
Kapitalkostnader: 715,66

Fellesformue
Kr 23 061,- pr. 31.12.2023

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2023 viste et underskudd på kroner 141 078,-. I 2024 var det budsjettert med et overskudd på kroner 1 027 000,-.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Gass eller elektrisk grill kan benyttes på balkong/terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt brukt på balkong/terrasse

Dyrehold
Dyreeiere må vise hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Det er tillatt med husdyr såfremt husdyr ikke er til vesentlig ulempe for andre naboer. Ulemper kan være støy (bjeffing fra hund), lukt (katter som gjør fra seg) og annen sjenanse (allergi eller andre plager) som følge av dyr.

Hund og katt skal ikke gå fritt og det er forbudt å lufte hunder på sameiets grøntområder. Eventuelle ekskrementer fra hund/katt skal fjernes med pose umiddelbart og kastes som restsøppel (ikke i søppelbøtte på lekeplasser). Mating av fugler på balkong/ terrasser og i fellesområder er ikke tillatt.

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90885445

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 560 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst
Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler.
Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggenhet på toppen av Torshovdalen i nytt og moderne bygg som stod ferdig i 2012. Denne leiligheten ligger i byggets 8. og 9 etasje og har fantastisk fjordutsikt! Her bor du svært enkelt til med t-banestasjon (Sinsen) rett ved leiligheten. I tillegg er både matbutikk, legekontor og apotek i bygget. Svært så praktisk! Torshovdalen grenser også til leiligheten som gjør at boligen med både heis, apotek, dagligvarebutikk, samt flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet passer vel så godt som til eldre som til barnefamilier.

Torshovdalen er en av vinnerne av Statens Byggeskikkpris 2015, og juryen begrunner dette med at Torshovdalen overbeviser med sine boligkvaliteter.

Boligprosjektet kan skilte med god kombinasjon av utsikt, gode solforhold, nærhet til park, et godt byplangrep, arkitektur av høy klasse og stor variasjon av boligstørrelser som gjør det attraktivt for mennesker i ulike livsfaser å skaffe seg bolig her. Arkitekt og byggherre har sammen satset på kvalitet og skapt et inspirerende forbilde for god byggeskikk.

Sameiet grenser til Torshovdalen, hvor man kan grille og nyte parklivet sommerstid eller bare spasere en tur i grønne og barnevennlige omgivelser. I sameiet finnes et godt utvalg forretninger som Rema 1000, apotek, hudpleieklinikk og legekontor. Nærområdet kan også by på nærbutikker som Kiwi, Joker og søndagsåpen Bunnpris, samt kafeer som velkjente Åpent bakeri og Kaffebrenneriet, restauranter, kino og teater. Det er også en rekke muligheter for takeaway i nærområdet.

Gangavstand til Grünerløkka med sitt yrende uteliv, Nydalen og Storo med blant annet flere treningssentre, Torshovparken og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter. Videre er det kort vei til både Maridalen og Lillomarka med skiløyper og turmuligheter, samt Grefsenkleiva skisenter. Torshovdalen Sameie I ligger i umiddelbar nærhet til buss med nattlinjer, flybuss til Gardermoen, tog fra Grefsen stasjon, trikk og T-bane. Dette gjør sameiet til et sentralt og attraktivt sted å bo. Ta T-banen 2 minutter til Storo med over 130 forretninger på Oslos største shoppingsenter, 3 minutter til Nydalen med Handelshøyskolen BI, 9 minutter til Blindern, eller 8 minutter til Jernbanetorget.

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Sinsen ligger rett ved leilighet, 1 min. i gåavstand (Linje 4, 5).
Buss: Torshovtoppen ca. 3 min i gåavstand (Linje 58)
Trikk: Sinsenkrysset ca. 6 min i gåavstand (Linje 11, 12, 13, 17)
Tog: Grefsen stasjon ca. 8 min i gåavstand (Linje L3, L3x, R30, R30x)

Skoler og barnehager

Leiligheten har flere gode barnehager i umiddelbar nærhet:
Espira Torshovdalen barnehage (0-6 år) ligger kun 1 min i gåavstand.
Ragnas Hage (0-6 år) ca. 5 min i gåavstand.
Askeladden barnehage (2-6 år) ligger ca. 7 min i gåavstand.
Boligen sogner til Nordpolen skole.

Nordpolen skole (1-10 kl.) ca. 7 min i gåavstand
Sinsen skole (1-7 kl.) ca. 14 min i gåavstand
Lilleborg skole (1-7 kl.) ca. 17 min i gåavstand
Morellbakken skole (8-10 kl.) ca. 18 min i gåavstand
Frydenberg skole (8-10 kl.) ca. 24 min i gåavstand

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk, datert 23.07.2014.

Det foreligger ferdigattest for innglassing av balkong, datert 28.04.2020.

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

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

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, kontor, forretning, barnehage og bevertning, i henhold til reguleringsplan S-4491, vedtatt 27.01.10. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

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

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

Pågående plansaker:

Saksnummer: 201312165
Saken gjelder: Hans Nielsen Hauges gate 43. Detaljregulering - Byggemarked.
Planforslag mottatt 19.3.15 Offentlig ettersyn 11.1. - 22.1.2016
Status: Planforslag

RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019

Hans Nielsen Hauges gate - Sykkeltilrettelegging - Detaljregulering- oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer: 202214970 - Reguleringssak
Mottatt sak: 17.10.2022

Pågående byggesaker:
Hans Nielsen Hauges gate 37 A - G - Opprøring av pergolaer på takterrasser
Saksnummer: 201509523

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:

301/79/104/108:
03.01.1991 - Dokumentnr: 174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett for bnr. 104 og best. om byggetillatelse. Denne kan ikke endres eller slettes uten

samtykke fra Oslo bygningsråd.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.09.1992 - Dokumentnr: 45050 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om veg m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

13.08.1997 - Dokumentnr: 48957 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse
av denne eiendom-TILBYGG BYGGVAREHUS.
Kan ikke slettes uten samtykke fra BYUTVIKLINGSKOMITEEN
V/PLAN-OG BYGNINGSETATEN I OSLO.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

25.01.2002 - Dokumentnr: 5318 - Best. om adkomstrett
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

20.06.2002 - Dokumentnr: 40259 - Bestemmelse iflg. skjøte
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

24.11.2009 - Dokumentnr: 897962 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasje i
byggeområdet bestemt i reguleringsplan.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

04.05.2010 - Dokumentnr: 318367 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Oslo Kommune Vann- Og Avløpsetaten
Org.nr: 971 185 589
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2011 - Dokumentnr: 311556 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedr. plikt for d.e. til å bekoste opparbeidelse av permanent
avkjørsel m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

25.10.2012 - Dokumentnr: 894504 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Bestemmelser om bygging, drift og vedlikehold av nettatasjon i bygg, 1. etg.
Nettstasjon nr. 2371
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samytkke fra rettighetshaver
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Bestemmelse om veg
Kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Bestemmelse om parkering
Bruksrett til 42 biloppstillingsplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Erklæring/avtale
Bruksrett til uteoppholdsareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:86
Bestemmelse om fellesareal
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om felles stikkledninger
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2013 - Dokumentnr: 147933 - Bestemmelse om parkering
Rettighetshaver: Sinsen Torg AS
Org.nr: 885 820 832
Bruksrett til kundeparkering i forretningenes åpningstid.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2013 - Dokumentnr: 147933 - Bruksrett
Boligseksjonene på gnr 79 bnr 124 og 104 har bruksrett til utomhusarealet mellom Hus A og B og mellom Hus B og C.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Bestemmelse om plikt til å betale konstnadene til drift og vedlikehold av bruksretten

06.03.2013 - Dokumentnr: 190448 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 108
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 153/16675

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:31

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:58
Bestemmelse om å betale konstnader til drift og vedlikehold av bruksretten
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:27

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:58
Bruksrett til kjørbar atkomstvei og avfallsanlegg
Bestemmelse om gjensidig plikt til å betale konstnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av atkomstveien
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

Det vil ikke bli utført ytterligere rengjøring etter visning og før overtakelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

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.

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 overtakelsen.

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. 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.

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

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

innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 112 539,-
Nordvik grunnpakke med digital salgsoppgave* kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 15 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisning) kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 32 886,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 192 626,- 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. 3 625,-.

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 17. mars 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488712

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Hans Nielsen Hauges gate 37G

Hans Nielsen Hauges gate 37G

Nabolaget Åsen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	8 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	14 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	14 min 1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	19 min 1.4 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	25 min 1.8 km
Kuben videregående skole	6 min
Nydalen videregående skole 960 elever	9 min 2.4 km

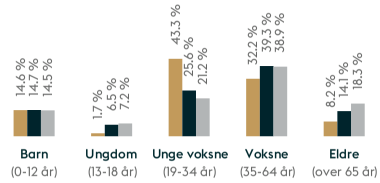
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	3 min 0.2 km
Sinsen Linje 4, 5	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	6 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	8 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn	1 min 0 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	6 min 0.4 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (... 38 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

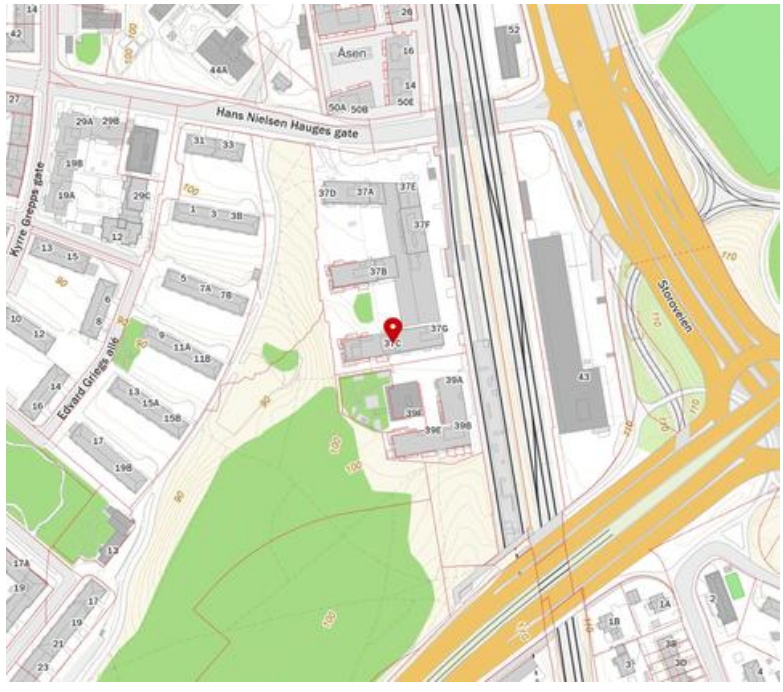
Sport

Muselunden	7 min
Haarklous plass	8 min
Sandaker Treningssenter	12 min
Mudo Torshov	13 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

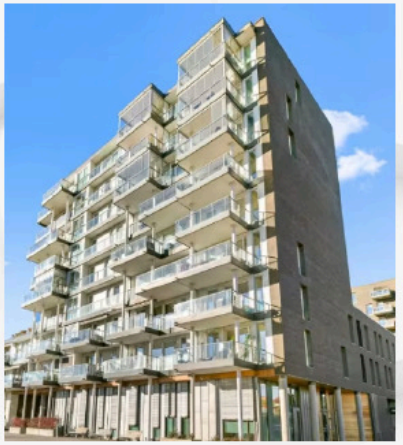


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Hans Nielsen Hauges gate 37 G
0481 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2012
BRA: 164 m^2
BRA-i: 153 m^2





Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	16	4	1	1

Supertakst
GNR: 79 BNR: 104 SNR: 108
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Hans Nielsen Hauges gate 37 G
0481 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lidsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/27891

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong.

Oppsummering

Rekkverket er med plexiglass og aluminiums ramme. Rekkverket måles til ca 97 cm som er lavere enn forskriftskravet på minimums høyde på 120 cm.

Anbefalte tiltak

Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til samtlige "franske balkonger" heves til dagens krav på 120 cm. (Over 10 meter fra bakkenivå). Rekkverket er noe løs og må festes bedre.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket er lavere enn dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm, som gjelder for balkonger som er plassert over 10 meter fra bakkenivå. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.
Det er mose på betonggulv.

Anbefalte tiltak

Rekkverket bør heves, mose bør fjernes fra betonggulv.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, men det mye støv og mugg i flere filter.

Anbefalte tiltak

Ventiler i flere rom er tilsmusset og bør vaskes, filteret bør skiftes.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
25.2.2025	**6.3.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Bergljot Vik**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Dødsbo, nøkkelbefaring.**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Johannes Barbantonis**
Firma: **Boligtakstmannen.no v/Linima AS**
Adresse: **Fjordveien 73A, 1363 HØVIK**
Telefon: **+4794246240**
Epost: **post@boligtakstmannen.no**

Medlem av NITO

BOLIGTAKSTMANNEN

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en autorisert uavhengig takstmann. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og er NITO medlem. Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Hans Nielsen Hauges gate 37 G, 0481 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	79	Bruksnr:	104	Festenr:	
Seksjonsnr:	108	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0903		
Byggeår:	2012						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet over 2 etasjer i høyblokk. Leilighetens beliggenhet er i byggets 8. og etasje 9. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolerte entredører fra byggeår. Balkongdøren og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-918.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder vla fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger, de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
8. etasje	42	42	0	0	0
9. etasje	122	111	5	6	26
Totalt m²	**164**	**153**	**5**	**6**	**26**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
8. etasje	42	38	4	Entre/gang, bad/vaskerom, soverom.	Garderobe/walkincloset.
9. etasje	111	107	4	Entre, gang, kjøkken, stue, 2 soverom, bad.	Bod.
Totalt m²	**153**	**145**	**8**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren markert med "C2-901", på ca. 5,3 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Lagringsplass under trapp i 8 etg. Balkong rundt boligen fra øst til vest på totalt ca. 26 m2. Innglasset balkong/vinterhage på ca. 6 m2. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. To biloppstillingsplasser, merket 158 og 159 i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Biloppstillingsplassene er ved siden av hverandre, nr. 159 er et stort handikap plass.
Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykkel/el-moped kr 1.045 og motorsykkel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/#toc-1

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Balkong
Innglasset syd-vestvendt balkong i betong, på ca. 6 m2 med tilgang fra kjøkken og balkongen. Plastheller på gulv, takplater i himling. Utelys.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkongen strekker seg rundt leiligheten fra øst til vest. Den er i betong og stålkonstruksjon. Balkongen er totalt på ca. 27m2 med tilgang fra stue og innglasset balkong. Rekkverk i glass med aluminiums ramme. Plastheller på gulv. Motorstyrt markise og blinds mot sydvest, blinds mot sørøst. Utelys og stikkontakter.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket er lavere enn dagens standardkrav på 120 cm. Basert på bygningens byggeår er det ikke nødvendig å oppgradere rekkverket til dagens forskriftskrav på 120 cm, som gjelder for balkonger som er plassert over 10 meter fra bakkenivå. For å øke sikkerheten anbefaler jeg likevel å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk: I noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket. Det er mose på betongulv.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverket bør heves, mose bør fjernes fra betongulv.	

6.3 Balkong, terrasse, platting: Fransk balkong.

Type	Balkong
Det er etablert en fransk balkong på soverom 3 i 8 etg., på soverom 1 i 9 etg. og på kjøkkenet mot nord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-3**
Rekkverket er med plexiglass og aluminiums ramme. Rekkverket måles til ca 87 cm som er lavere enn forskriftskravet på minimums høyde på 120 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skal avviket lukkes, må høyde på rekkverket til samtlige "franske balkonger" heves til dagens krav på 120 cm. (Over 10 meter fra bakkenivå). Rekkverket er noe løs og må festes bedre.	
Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.4 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolerte inngangsdører. Innvendige dører med profilerte malte dørblader, malte skyvedører med glassruter til soverommene.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.5 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Hulldekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det gjøres oppmerksomt på at målingene ble foretatt på vilkårlige retninger i rommene til boligen og større avvik kan dermed ikke utelukkes.	

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap, lys under overskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Kjøkkenøy med avtrekk i tak. Utgang til innglasset balkong/vinterhage. Fransk luftebalkong. Gulvvarme. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).	

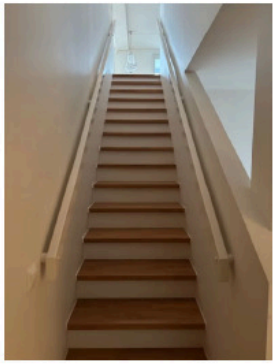
Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet med integrert komfyrvakt.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

6.7 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
. Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branndetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for brannforløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer. I tillegg er det montert brannslange under vask på kjøkkenet	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Trapp

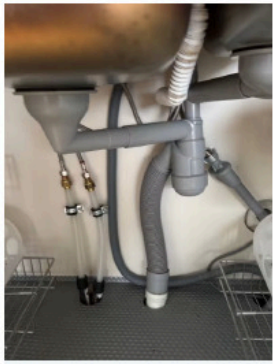


Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 80cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Innvendig trapp er en lukket tretrapp med elketrinn.

Oppsummering av trapp	TG-1

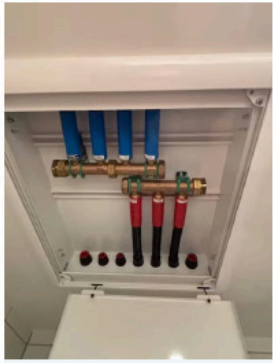
6.9 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

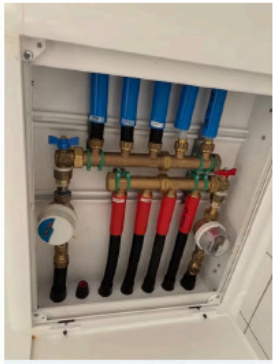
Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.10 Vannledninger



Rørfordelerskap plassert i himling på baderom.

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei



Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran plassert i bad/vaskerom.

Oppsummering av vannledninger	TG-1
Stoppekran er plassert i himling på vaskerom. Den ble testet og den fungerer som tiltenkt.	

6.11 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i walkincloset.

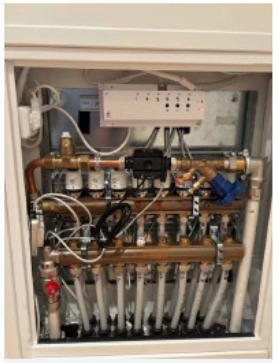
Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1998?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



Kursfortegnelse sikringsskap.

Oppsummering av elektrisk	TG-1
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. Tilstandsgraden 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.	

6.12 Vannbåren varme



Fordelerskap med kursfortegnelse for vannbårenvarme, plassert i entre.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme med følgende kurs: 1. Stue og kjøkken. 2. Soverom2. 3. Soverom3. 4. Entre. 5. Gang. og 6. Walkincloset.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.13 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er ikke registrert noen bereder i boligen. Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.	

6.14 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ja
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Det er ikke kontrollert for mugg/fukt ved filter i aggregatet pga manglende tilkomst, men det mye støv og mugg i flere filter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ventiler i flere rom er tilsmusset og bør vaskes, filteret bør skiftes.	

6.15 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei



Fuktmåling i våtsone og fra tilliggende rom mot våtsone til baderom, viser ikke forhøyde fuktverdier.

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert baderoms kabin. Det er etablert benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, dusjsone med innfelte dusjdører i herdet glass. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.16 Våtrom: Bad/vaskerom



Sluk plassert under badekaret, tilgjengelig via inspeksjonsluke.



Fuktmåling i våtsone og fra tilliggende rom mot våtsone til bad/vaskerom, viser ikke forhøyde fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater — TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Sluker er plassert under badekar, lett tilgjengelig via inspeksjons luke.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter feks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk — TG-2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert baderoms kabin. Det er etablert benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil, veghengt klosett med innebygd sisterne, og innmurt badekar. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og nedsenket tak med downlights.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr — TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon — TG-1

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt — TG-0

Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

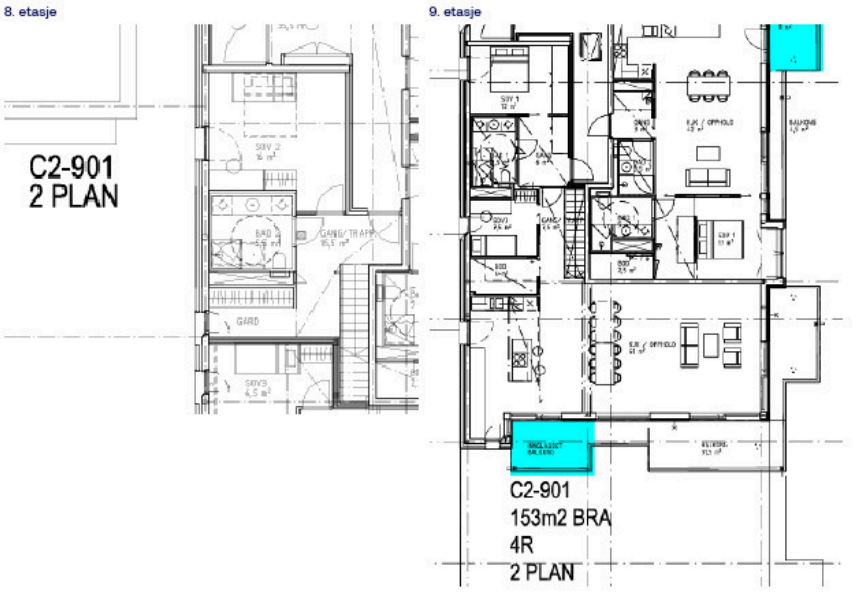
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

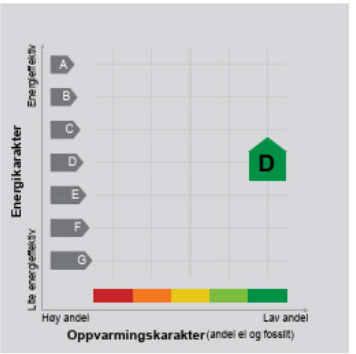
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk



ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 37G
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	108
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300201012
Bruksenhetsnummer	H0903
Merkenummer	Energiattest-2025-76782
Dato	07.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hans Nielsen Hauges gate 37G	300201012	H0903	108	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	2013

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	14.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.03.2017

Areal yttervegger	66 m²
Areal tak	153 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	31 m²
Oppvarmet BRA	153 m²
Totalt BRA	153 m²
Oppvarmet luftvolum	367 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	20,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	59,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,07
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,93
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	26,2 kWh/år
Ventilasjonsvarme	9,5 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,1 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	105,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	20 350 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	133,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 171 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	133,00 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	20 350 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 673 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	13 677 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	20 350 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,2 %

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Alexandra Øren Hammer
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: a.hammer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0003/25 . Vår ref.: 7277-1-108 Dato: 05.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen I Sameie
Organisasjonsnr:	811954802
Seksjonseier:	Vik (Bo), Bergljot
Medeier:	
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 37 G, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	108
Gnr.	79
Bnr.	104

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 90885445.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.
- Forespørsler om eventuell leie og kjøp av parkeringsplass fra Tellus Eiendom skal rettes til Rune Fredriksen, +47 915 36960 – rune@telluseiendom.no
- Boligselskapets hjemmeside er: vibbo.no. Tilgang opprettes ved registrert overtakelse.
- Boligselskapet har inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger.
- Kjøper/selger trenger ikke å foreta måleravlesning av varmtvann og fjernvarme ved overtakelse, da målerne sender daglige verdier. Avregning skjer hvermåned. Det er viktig at megler opplyser om selgers nye adresse, slik at evt. oppgjør kan sendes ved avregning.
- Styret ønsker kontaktinfo til kjøpere (mobilnr og e-post adresse).
- Enkelte seksjonseiere har i tillegg til bolig garasjeplass i Torshovdalen Parkeringssameie. Enkelte har flere garasjeplasser.
- Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjeanlegget er seksjon 158 i Torshovdalen 1 Sameie. Vi forutsetter at plassen følger ved salg. Megler må sørge for at det tinglyses ideell 1/204 av gnr. 79, bnr. 104, snr. 158, i Oslo Kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Forespørsler om eventuell leie og kjøp av parkeringsplass fra Tellus Eiendom skal rettes til Rune Fredriksen, +47 915 36960 rune@telluseiendom.no Kjøpers fødselsnummer, mobiln

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208432028
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,30%
Restsaldo	6 025 296,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
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: 7 470,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	40,00	
Felleskostnader	7 240,00	
Internett	190,00	

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 040,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 161,-
Annen formue:	23 061,-
Gjeld:	77 354,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208432028
Restsaldo:	77 118,14
Kapitalkostnader:	715,66

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 77 118,14,-, 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.

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 Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7277
Torshovdalen 1 Sameie

Velkommen til årsmøte i Torshovdalen 1 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:
29. mai 2024 kl. 18:00, Ragnas hage (Kyrre Grepps gate 13).

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring
8. Innkomne forslag - 2 - Opptak av lån
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovdalen 1 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Som møteleder foreslås Bente Søgaard

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås Camilla Brøndbo. Protokollvitner velges blant frammøtte..

Sak 4

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 5

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. Årsrapport Styrerommet-med styrets årsrapport (1).pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000, det samme som de to foregående år.

Sak 7

Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring

Forslag fremmet av:
Kjell og Heidi Kongelf

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Jeg har følgende forslag om et nytt kulepunkt i avsnitt 10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet. Forslag til vedtak:

- nytt kulepunkt: «å ta opp lån»

Beskrivelse/Begrunnelse: I punktet om årsmøtets beslutninger mener jeg at nødvendige lånopptak som styret mener er nødvendig for å finansiere utøvelse av oppgaver, bør være en beslutning som tillegger Årsmøtet. En deltakelse av sameierne i beslutninger om opptak av lån mener jeg mangel i vedtektenes punkt 10.5.

Styrets innstilling

Styret er enig med forslagstiller om at opptak av lån for å finansiere tiltak i sameiet skal behandles av årsmøtet. Vi mener imidlertid at dette allerede er dekket av teksten i siste kulepunkt under 10.5 i vedtektene: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter."

For å tydeliggjøre nevnte punkt, foreslår styret at det legges til "inkludert låneopptak" i gjeldende tekst framfor å lage et nytt kulepunkt. Ny tekst vil da bli: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"

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

- For Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring
- Mot Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring

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

1. - nytt kulepunkt under 10.5: «å ta opp lån»

2. Endre tekst i gjeldende kulepunkt 10.5 til: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"

Sak 8

Innkomne forslag - 2 - Opptak av lån

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi viser til styrets årsrapport til årsmøtet der det redegjøres for problemene med sameiets fjernvarmeanlegg og påfølgende problemer for ventilasjonsanlegget. Styrets vurdering er at det er påkrevd å gjennomføre de utbedringer som er foreslått og at det ikke er forsvarlig å gå enda en vinter i møte med de samme problemene vi har hatt de to siste årene. Arbeidene må derfor gjennomføres innen tidlig høst slik at anlegget er i full funksjon før vinteren.

Dette er et omfattende og kostnadskrevende arbeid der anlegget først skal tappes ned. Hele fellesanlegget vil deretter bli spylt og renset. Rørlegger må så få tilgang til alle leilighetene for å gjennomføre spyling og rensing også av varmeanleggene i leilighetene. Det vil bli montert et nytt rensesystem for anlegget som vil hindre nye avleiringer og slam i systemet. Det vil også bli montert nye og kraftigere motorventiler i teknisk rom som bedre vil håndtere distribusjon av varme for et så stort anlegg som det vi har. Beregnet gjennomføringstid er satt til 6-8 uker.

I tillegg til det som er beskrevet ovenfor, vil det bli gitt tilbud til beboerne om å skifte master og termostater i egen leilighet. Dette kan den enkelte selv bestemme om de vil gjøre. Kostnaden for dette betales av den enkelte, og vil derfor ikke være en del av den saken som vi ber årsmøtet om tilslutning til.

Det beskrevne arbeidet er ikke lagt inn som en del av sameiets budsjett for 2024. Årsaken er at budsjettet utarbeides innen utgangen av november. På det tidspunktet hadde ikke den nå foreliggende gjennomgangen av anlegget startet.

Ut fra den kartlegging og gjennomgang som er gjort av anlegget, og det mottatte tilbudet om utbedringer, har styret sett på hvordan dette kan finansieres. Det kan som sagt ikke gjennomføres innenfor årets budsjett. De to gjenstående mulighetene er å innkreve en engangsinnbetaling fra hver seksjon eller å ta opp et lån. Størrelsen på engangsinnbetaling vil ligge på ca kr 14 000 pr seksjon, og et felles lån på kr 2 000 000.

Sameiet har i dag to lån:

Lån 1: 3 319 021 - Vi betaler 28 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 17 år igjen av lånet.

Lån 2: 999 498 – Vi betaler 29 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 3 år igjen av lånet.

Totalt betaler sameiet ca 57 000 i mnd. i renter og avdrag på de to lånene.

Ved å ta opp et nytt lån på 2 000 000 og refinansiere de to andre lånene, vil sameiets samlede lån bli på 6 287 508. Ut fra dagens rentenivå har OBOS-banken satt opp følgende utregning av månedlige utgifter med tre ulike nedbetalingstider:

Betale ned over 5 år: 125 443 i mnd

Betale ned over 10 år: 74 030 i mnd

Betale ned over 15 år: 57 624 i mnd

Ved opptak av nytt lån med refinansiering og nedbetalingstid over 15 år, vil sameiets utgifter til renter og avdrag være det samme som i dag. Dette alternativet vil derfor ikke medføre endringer i av dagens fellesutgifter.

Med bakgrunn i de siste års økte renter og høyere levekostnader, ønsker ikke styret å foreslå at kostnadene for det arbeidet som må gjøres skal belastes beboerne gjennom en engangsinnbetaling i den størrelsesorden det her er snakk om og som må innbetales med relativt kort varsel. Styrets forslag er at det tas opp et nytt lån som gjennom refinansiering av de nåværende lånene, nedbetales over 15 år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et lån på kr 2 000 000. De to nåværende lånene refinansieres slik at samlet lån blir kr 6 287 508. Nedbetalingstiden settes til 15 år.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bente Søgaard

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

- Håvard Kirkebøen
- Kjell Antvordt

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

- Bjørn Trygve Grydeland
- Fredrik Hatland

  Denne kandidaten er foreslått fra eier av næringsseksjonen.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bente Søgaard	Hans Nielsen Hauges Gt 37B
Styremedlem	Jakob Sigurdur Aardalsbakke	Hans Nielsen Hauges Gt 37B
Styremedlem	Kjell Antvort	Hans Nielsen Hauges Gt 37A
Styremedlem	Håkon Thrane Løvoll	Hans Nielsen Hauges Gt 37G
Styremedlem	Kristina Olsen	Hans Nielsen Hauges Gt 37A
Styremedlem	Tommy Pedersen	Hans Nielsen Hauges Gt 37G
Varamedlem	Silje Marie Olsen	Hans Nielsen Hauges Gt 37B

Kontaktinformasjon

Styret
Styret kontaktes fortrinnsvis via Vibbo.no.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Torshovdalen 1 Sameie
Sameiet består av 158 seksjoner inkludert næringslokaler og garasje.
Torshovdalen 1 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 811954802, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
79 104

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Torshovdalen 1 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 9 styremøter, i tillegg er det kontinuerlig kontakt mellom styremedlemmene mellom styremøtene.

Styret har forsøkt å holde beboere oppdatert om aktuelle saker på Vibbo fortløpende gjennom hele året, og vi opplever at denne kommunikasjonen mellom styret og beboere fungerer rimelig greit. Styret får nesten daglig henvendelser fra beboere som forsøkes besvart så raskt som mulig.

I løpet av styreperioden er det utført flere planlagte vedlikeholdsoppgaver, men vi har også i tillegg måttet håndtere flere akutte saker.

Utskifting av målere for vann og varme
Det kanskje mest omfattende og krevende arbeidet som er gjort i denne perioden, er utskifting av målere for varmt vann og varme. Styret har jobbet med kartlegging og planlegging av dette i over et år. Først ble det kartlagt hvilke leverandører som leverte slikt utstyr. Deretter ble det innhentet nødvendig informasjon om både utstyr og tjenester. Så ble det innhentet tilbud fra tre firmaer som ble sammenstilt og vurdert. Valget falt på Techem som etter vår vurdering hadde det tilbudet som passet oss best.
Vi gjennomført møter med Techem og Rørleggersentralen for å organisere arbeidet med å skifte ut målerne i alle leilighetene. I tillegg til å informere på Vibbo, gikk styret rundt til hele sameiet og leverte lapper med tidspunkt for utskifting og leverte lapper til de som ikke var til stede under første utskifting. Vi har også vært i kommunikasjon med Techem og OBOS om fakturering og andre spørsmål.
Styret ønsker å takke dere alle for godt samarbeid med dette prosjektet. For 95% av alle leilighetene ble utstyr skiftet etter oppsatt plan. Det er vi godt fornøyd med.
Når det gjelder avlesning av forbruk og fakturering av dette, har det vært noen utfordringer nå i oppstarten. Slik vi hadde oppfattet det, skulle den individuelle faktureringen omfatte både eget forbruk og andel av fellesforbruk, og de den skulle starte med innbetaling fra 1.april. Foreløpig blir det nå slik at fellesforbruk betales fra sameiets budsjett, og første individuelle innbetaling ble 1.mai.
Dette tiltaket står ikke i den vedtatte vedlikeholdsplanen for sameiet, men ble varslet gjennom styrets planer for perioden 2023-2024 i forrige årsberetning fra styret.

Utskifting av lysarmatur i oppgangene
Det andre store planlagte prosjektet som er gjennomført i denne styreperioden, er utskifting av lysarmatur i oppgangene, som ble gjennomført i løpet av sommeren -23. Også her ble det innhentet tilbud fra tre leverandører. Vi havnet ned på sensorstyrte led-lamper fra Steinel levert og montert av Wethal elektro. Lampene er soneprogramert slik at det god belysning der det er bevegelse, som dempes og slås av når det ikke er bevegelse, og som kan stilles inn med ulike styrke. Lampene har etter vår vurdering fungert utmerket, og vi sparer penger både på strømbesparelse, skifte av lyspærer og bytte av defekte lamper.
Dette tiltaket er punkt 2 i sameiets vedtatte vedlikeholdsplan for 2022-2025, og er nå kvittert ut.

Heiser
Det ble gjennomført utskifting av diverse slitedeler i alle heisene og montert nøkkelbrytere i heisene i fjor sommer. Dette i henhold til punkt 4 i sameiets vedtatte vedlikeholdsplan for 2022-2025. Dette punktet er nå kvittert ut.

Driftssikkerheten på heisene var da god en lang periode, men det har dessverre vært en del utfordringer med uplanlagte heisstans det siste halve året, særlig i oppgang B og G. Feilene har hovedsakelig vært av forskjellige tekniske grunner, og ikke knyttet til brukerfeil. Styret har vært i dialog med Orona om alle heisstansene. Vi har nå fått en fast heismontør som kontaktperson. Han vil ta seg av de planlagte servicene på heisene og være personen som kommer ved heisstans og andre heisutfordringer. Videre har vi økt antall heis-servicer inneværende år fra fire til fem og ser på om dette er noe vi skal gjøre permanent.
Tidligere har vi hatt noen heisstans grunnet blokkering av dør knyttet til f.eks. flytting. Etter at det ble montert heisnøkkel som holder døren åpen har det ikke vært feil på heis grunnet dette. Det er derfor viktig at beboere som skal frakte ting inn og ut av heisen og trenger at heisdøren holdes åpen, benytter seg av denne heisnøkkelen som kan lånes ved å kontakte styret.
Sameiet har også fått refundert noe av de ekstra utgiftene vi har hatt knyttet til disse heisstansene da vi har klaget på mangelfulle servicer i 2023.

Garasje
Vi har i en årrekke hatt tilfeller av at smeltevann fra biler (snø som blir til vann) fra garasjeplan U2 har lekket ned til plan U3. Firmaet NorEntreprenør gjorde i september utbedringer i nedkjørsel og langs veggen foran P-plassene mot inngang A for å hindre ytterligere lekkasje. Tiltaket har vist seg tilstrekkelig under normale forhold.

Etter en kort periode med innkjøringsproblemer har garasjeporten (mekanisk) fungert stort sett feilfritt dette året, sett bort fra ett tilfelle av problemer med duggdannelse på fotocelle, forårsaket av spesielle værforhold. Det har imidlertid siden installasjon av systemet for automatisk åpning av garasjeport basert på skiltgjenkjenning (betalt tilleggstjeneste) vært problemer under visse lysforhold. Et nytt system er på vei. Den nye typen automatisk åpning er nå i sluttfasen for testing. Den blir en del av abonnementet, så for de som allerede har skiltgjenkjenning legges denne tjenesten på abonnementet uten ekstra kost.
De garasjeeiere som har opplevd problemer har gjennom publisert nyhet fått beskjed om å ta kontakt direkte med tjenesteleverandør, og eventuelt få refundert innbetalt abonnementsavgift.
Også ladeanlegget for EL-biler har stort sett fungert som det skal. En EL-sikkerhets kontroll avslørte imidlertid mangler ved anlegget (fra installasjon) som måtte utbedres. Dette er gjennomført. Styret har utfordringer ved at firmaet som i sin tid sto for installasjonen av anlegget ikke lenger eksisterer.

Feiing/vasking av kjøreområder ble gjennomført i november. Full vask av garasje er planlagt gjennomført i mai.

Vannlekkasjer
Også det siste året har vi hatt to alvorlige tilfeller av vannlekkasjer.
På tross av omfattende utbedringsarbeider i 2022, oppsto det på nytt lekkasjer fra taket i oppgang G da store nedbørsmengder kom på høsten. De samme leiligheten pluss et par nye leiligheter ble rammet. Siden forrige vannlekkasje har sameiet skiftet forsikringsselskap fra If til Gjensidige, som bruker andre firmaer for feilsøk og utbedring. Det tok denne gangen kort tid før de fant årsak til skaden, som ble utbedret. Utbedring av skadene i leilighetene tar dessverre den tiden det tar siden tørking må gjennomføres før det kan utbedres. Det var imidlertid en leilighet der vanninntrengning ikke stoppet etter at antatt årsak var utbedret. Det er nedlagt et omfattende arbeid for å finne opphavet til denne lekkasjen som beklageligvis har tatt ca et halvt år. Her gjenstår det fortsatt en del

arbeid før alt er ferdigstilt. Styret er imponert over måten de berørte beboere har håndtert de utfordringene som har vært og takker for den tålmodighet som er utvist.

Hoveddelen av skadene som oppsto i 2023 liknet veldig på skadene som var året før. Styret laget en klagesak med reklamasjon mot OPAK, som ble avvist. Vi mottok signaler fra forsikringsselskapet om at de ville gå til ingress mot selskapet som hadde søkt og utbedret skadeårsak sist (OPAK). Styret kontaktet da advokat for å få bistand til å henge seg på dette for å følge opp vår reklamasjonssak. Vi fikk en vurdering på at vi hadde en god sak hvis vårt forsikringsselskap ville følge opp saken. Dessverre valgte vårt forsikringsselskap å ikke følge opp dette, så styret har da lagt denne saken på is inntil det eventuelt kommer opp nye vurderinger.

I januar, i forbindelse med unormale mengder nedbør, oppsto det i garasjeplan U2 en lekkasje ved at et overvannsrør som skal lede bort regnvann, sprang lekk. Nærmere 10.000 liter vann måtte i etterkant suges opp, med de ulempene dette nødvendigvis medførte. Med så store mengder vann, og når det ikke er sluk/avløpsrør i garasjen, rant det betydelig mengder vann også ned til U3.
En forsterkning og forbedring av overvannsrørene er vurdert og inngår i vurderte utbedringstiltak i 2024/25. Se egen tekst om dette lenger ned.

I tillegg til disse store lekkasjene, har det i løpet av året også være et par lekkasjesaker/vannskader i tre leiligheter, hvorav en av skadene i overrislingsanlegget.

Fjernvarmeanlegget
Styret var ikke spesielt imponert over jobben GK-rør gjorde for oss i 2022/23 da vi hadde problemer med fjernvarmesystemet vårt. Vi varslet i forrige årsmelding om at vi ville vurdere utskifting av leverandør også for denne delen av rørleggeravtalen vår. Dette ble gjort rett før sommeren, og vi utvidet vår allerede inngått avtale med Rørleggerservice til også å omfatte fjernvarmesystemet.
Da kulda kom på høsten fjor oppsto de samme problemene som året før, som bekreftet at den jobben som var gjort året før ikke var tilstrekkelig. Vi måtte i første omgang finne en løsning på det akutte problemet med at det ikke kom varme til leilighetene. Det ble løst ved at det ble montert ekstra ventiler på anlegget som kan styres og reguleres manuelt. Styremedlemmer har gjennom hele vintersesongen to ganger daglig vært i teknisk rom og sjekket temperatur og justert ventilene for å få korrekt varme ut til leilighetene.
Det er nedlagt et stort arbeid i å finne årsaker og løsninger for å få fjernvarme-anlegget vårt til å fungere. En av tingene som må gjøres krever at hele anlegget må tappes ned for vann, så må det skiftes motorventiler, anlegget må fylles med nytt vann og varmes opp igjen. Denne prosessen er beregnet å ta 2-3 uker. Med den kulda vi har hatt i vinter, ble det vurdert å være uaktuelt å gjennomføre dette arbeidet som ville medføre at all varme i leilighetene ville være borte i inntil 3 uker. Det er også uaktuelt at styret også neste vinter skal måtte regulere temperaturen på varme som går ut til leilighetene to ganer om dagen. Denne utbedringen må derfor gjennomføres før neste vintersesong.
I forbindelse med kartlegging og gjennomgang av fjernvarmesystemet vårt, ble det også funnet feil på trykkpumper, samt avdekket at anlegget ikke har rensesystem og at det gjennom 11 år har samlet seg mye belegg i rør og koblinger i hele systemet vårt. Dette reduserer gjennomstrømming av vann, reduserer varmeeffekt i leilighetene, og øker fyringsutgiftene. Det er derfor anbefalt å rense hele anlegget med kjemiske stoffer som også inkludere tilgang til alle leilighetene for å rense rørsystem i hver mottakssentral i leilighetene, samt montere filtre og rensesystem for å hindre tilsvarende problemer senere.

Samlet sett er dette omfattende og kostnadskrevende tiltak, men som styret vurderer nødvendig for at vi skal få vårt varmeanlegg til å fungere slik det er tiltenkt. Styret vil derfor på årets årsmøte fremme forslag om at dette arbeidet gjennomføres før vintersesongen 2024/25, inklusivt forslag om finansiering av tiltaket.
I forbindelse med dette arbeidet vil seksjonseierne få tilbud om å skifte master og termostater i leiligheten. Det legges opp til at dette kan velges av den enkelte seksjonseier og bekostet individuelt.

Ventilasjon
Vi har hatt noen utfordringer med ventilasjonen som er knyttet til problemene med fjernvarmen i sameiet. Når varmen går under en viss temperatur, skrur ventilasjonen seg av. Dette førte til at ventilasjonsanlegget var ute av drift flere ganger i vinter.
Dette problemet vil reduseres når vi får en løsning på feilen med fjernvarmen vår.

Townhousene har en annen type ventilasjon, der hvert townhouse har et eget anlegg. Her har det vært noen utfordringer knyttet til strømkursen for de townhousene som deler sikringskurs. Antagelsen er at disse sikringskursene er underdimensjonert som fører til at sikringene blir utløst, særlig i kuldeperioder.
En oppgradering av kurs for disse anleggene vil bli vurdert.

Øvrige aktiviteter og hendelser
Det har vært flere tilfeller av innbrudd eller innbruddsforsøk på dører fra garasje inn til oppgangene, og i boder. Ved et par anledninger er enkelte gjenstander blitt stjålet, men i de fleste tilfellene har det «bare» medført ødeleggelse av låser og dører. Vi er også blitt gjort kjent med tyveri av en sykkel fra garasjen. Styret har gått ut med oppfordring til alle beboere om å være oppmerksomme på å ikke slippe inn mennesker en ikke kjenner i oppganger og garasje.

Søppelbrønnene har hatt en del skader i løpet av det siste året. Styret har inngått en serviceavtale med KrafTek for vedlikehold av slitedeler for å redusere utgifter til større reparasjoner.

Den årlige kontrollen av lekeplassene ble gjennomført i august. Her var det kun en liten anmerkning som ble rettet opp umiddelbart.

Styret har gjennomført de pålagte HMS-rutiner i sameiet, samt påsett at øvrige kontroller og serviceavtaler på bygninger og teknisk utstyr er gjennomført. Eksempelvis gjelder dette service på dører, heiser, ventilasjonssystem, sprinkleranlegg og felles brannsikringsutstyr.

Styret har ellers hatt fokus på økonomisk styring. Vi har sammen med T2 hatt jevnlig kontakt med OBOS for å sørge for at fordeling av felles kostnader mellom sameiene og næringsseksjonen blir korrekt, og også hatt et fysisk møte med OBOS. Vi har også vært nøye med å ettergå fakturaer vi mottar. Vi har det siste året funnet unormalt mange feilføringer og har også klaget på flere fakturaer der vi mener det har overfakturering i forhold til utført arbeid. I tillegg har vi etter søknad fått ettergitt penger for merforbruk av energi i forbindelse med en defekt del på fjernvarmesystemet som Hafslund har ansvar for. Totalt beløper dette seg til litt i overkant av kr 200 000 som vi har fått refundert.

I samarbeid med T2 ble det arrangert felles juletretenning første søndag i advent. Arrangementet ble planlagt og gjennomført i fellesskap mellom styremedlemmer og

frivillige beboere. Styret setter pris på beboere som engasjerer seg og bidrar til å lage et godt bomiljø, og takker gruppa for innsatsen.

Styrets planer for 2024-2025

Styrets forslag er å ha hovedfokus på VVS i 2024-25 slik at vi kan få et velfungerende fjernvarmesystem som både sikrer god og regulert varme i leilighetene og som bidrar til at ventilasjonen i leilighetene ikke klapper sammen i vintermånedene. Det er allerede utført en grundig kartlegging av anlegget og problemene, utarbeidet en tiltaksplan, og innhentet tilbud med kostnadsoverslag. I dette tilbudet ligger også tiltak for bedre sikring av overvannsrør og tiltak for å forebygge utfordringer med hyppig tette avløpsrør i townhousene.
Styret vil legge fram dette som en egen sak på årsmøtet, sammen med informasjon om økonomiske konsekvenser av tiltaket.

I løpet av året planlegger vi å bytte alarmsystemet i heisene våre. Det er 2G-teknologi i alle heisene og da 2G-nettet vil bli lagt ned i løpet av 2025 må dette byttes ut med 4G alarmenheter.

Utskifting av låssystem fra manuelt til elektronisk er i vedlikeholdsplanen foreslått planlagt første halvdel i 2024, med gjennomføring andre halvdel 2024 eller i 2025. Dette er det eneste gjenstående punktet på vedlikeholdsplanen for 2022-2025 som sameiet vedtok i 2022.
Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører for utskifting av låsesystemet i sameiet og gjennomført befaringer. Etter flere runder med firmaer og i styremøter, har vi besluttet å utsette dette prosjektet både av hensyn til økonomi og kapasitet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er lavere enn budsjettall og skyldes innbetalingene fra Torshovdalen 2 på totalt kr 450 000. Inntekten er ført mot kostnadene i årsregnskapet og dermed fremstår det som ett avvik.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold elektro. Utskifting av lysarmatur var ikke lagt inn i budsjettet

Finanskostnader er høyere enn budsjettert som følge av renteøkningene som var i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 576 853. Det tilsvarer 2 måneders husleie.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 600 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshovdalen 1 Sameie.

Lån
Torshovdalen 1 Sameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN I SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA side 1 av 2

Penneo Dokumentnøkkel: HFZPJ-F4BZH-33UNY-2KNSS-JBD1Z-UBMYJ

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HFZPJ-F4BZH-33UNY-2KN5S-I3D1Z-UBM1J

TORSHOVDALEN I SAMEIE
ORG.NR. 811 954 802, KUNDENR. 7277

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 320 144	6 724 750	7 803 000	8 117 000
Ladeinntekter elbil Stripe		173 593	0	0	150 000
Andre inntekter	3	323 531	218 614	150 000	600 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 817 267**	**6 943 364**	**7 953 000**	**8 867 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-52 170	-56 400	-56 000
Styrehonorar	5	-400 000	-370 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-18 304	-18 527	-15 500	-20 000
Forretningsførerhonorar		-246 480	-244 665	-266 000	-260 000
Konsulenthonorar	7	-44 917	-246 364	-200 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-3 291 564	-2 237 924	-2 000 000	-2 600 000
Forsikringer		-516 814	-427 702	-470 000	-575 000
Kommunale avgifter	9	-1 148 054	-1 091 736	-1 365 000	-1 450 000
Energi/fyring		-575 371	-739 355	-770 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-365 450	-345 402	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	10	-1 084 952	-953 568	-1 000 000	-1 075 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 748 307**	**-6 727 414**	**-6 942 900**	**-7 536 000**
DRIFTSRESULTAT		**68 960**	**215 950**	**1 010 100**	**1 331 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 622	9 932	15 000	0
Finanskostnader	12	-268 660	-158 170	-190 000	-304 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-210 038**	**-148 238**	**-175 000**	**-304 000**
ÅRSRESULTAT		**-141 078**	**67 713**	**835 100**	**1 027 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-141 078	0		
Reduksjon udekket tap		0	67 713		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 044 018**	**1 044 018**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 486	13 605
Kundefordringer		152	1 710
Forskuddsbetalte kostnader		32 090	31 965
Andre kortsiktige fordringer	14	73 166	27 545
Driftskonto OBOS-banken		933 015	812 739
Driftskonto OBOS-banken II		500 000	589 485
Sparekonto OBOS-banken		627 214	610 703
SUM OMLØPSMIDLER		**2 176 123**	**2 087 751**
SUM EIENDELER		**3 220 141**	**3 131 769**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15, 16	-1 758 461	-1 617 383
SUM EGENKAPITAL		**-1 758 461**	**-1 617 383**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	4 379 331	3 433 146
SUM LANGSIKTIG GJELD		**4 379 331**	**3 433 146**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		154 822	87 812
Leverandørgjeld		331 298	1 023 989
Påløpte renter		27 825	1 100
Påløpte avdrag		30 566	0
Energiavregning	18	54 759	124 537
Annen kortsiktig gjeld		0	78 567
SUM KORTSIKTIG GJELD		**599 270**	**1 316 006**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 220 141**	**3 131 769**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard	Jakob Sigurdur Aardalsbakke	Kjell Antvort
Håkon Thrane Løvoll	Kristina Olsen	Tommy Pedersen

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	5 874 396
Parkering	636 948
Felleskost. næring	422 400
Internett	346 560
TV	72 960
MC-plass	13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 367 064**
REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD	
Parkering	-33 120
MC-plass	-13 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 320 144**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning 2023 Aslak Mothassel	7 446
Elbil Strøm	47 379
Regnskapskorrigeringer	35
Nettinnbetalinger	174 910
Avregning 2023 AS Sinsen Torg Næring	83 029
Tilskudd Oslo Bysykkel	3 232
Utleie	7 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**323 531**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-56 400**

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 2022/2023, og er på kr 400 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 171, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 304.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 703
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 214
SUM KONSULENTHONORAR	**-44 917**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-263 739
Drift/vedlikehold VVS	-301 456
Drift/vedlikehold elektro	-1 437 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-182 653
Drift/vedlikehold heisanlegg	-222 090
Drift/vedlikehold brannsikring	-310 113
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-539 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 795
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 291 564**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-636 153
Renovasjonsavgift	-511 901
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 148 054**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 566
Lyspærer og sikringer	-10 510
Vaktmestertjenester	-449 970
Vakthold	-192 758
Renhold ved firmaer	-400 563
Andre fremmede tjenester	-941
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 171
Andre kontorkostnader	-1 901
Bank- og kortgebyr	-5 572
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 084 952**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 377
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 170
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 301
Andre renteinntekter	263
SUM FINANSINNTEKTER	**58 622**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-221 445
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-46 861
Renter på leverandørgjeld	-354
SUM FINANSKOSTNADER	**-268 660**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Parkeringsplasser		
Tilgang 2015	1 044 018	
		1 044 018
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 044 018**

Parkeringsplasser avskriver ikke

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning 2023, Torshovdalen II Sameie	-450 004
Faktura viderefaktureres i 2024	523 170
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**73 166**

NOTE: 15
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.

NOTE: 16
OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP

	31.12.2022	**Årsresultat**	**31.12.2023**
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 476 889	-163 538	-1 640 427
Egenkapital næring f.o.m 2015	-298 213	40 676	-257 537
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-919 581	-18 215	-937 796
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 617 384	-141 078	-1 758 461

NOTE: 17
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-3 592 517	
Nedbetalt tidligere	159 371	
Nedbetalt i år	98 503	
		-3 334 643

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 4 år.

Opprinnelig 2023	-1 200 000	
Nedbetalt i år	155 312	
		-1 044 688
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-4 379 331**

NOTE: 18
ENERGIAVREGNING

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 490 328
Administrasjon	44 987
Strøm	1 390 582
SUM ENERGIAVREGNING	**-54 759**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

Protokoll til årsmøte 2024 for Torshovdalen 1 Sameie

Organisasjonsnummer: 811954802
Møtet ble avholdt 29. mai kl. 18:00, Ragnas hage (Kyrre Grepps gate 13).

Antall stemmeberettigede som deltok: 20
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. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Som møteleder foreslås Bente Søgaard

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ **Vedtatt.**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst ett protokollvitne.

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen foreslås Camilla Brøndbo. Som protokollvitne ble Else Antvort foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. 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.**

6. Fastsettelse av honorarer

Forslag til vedtak:
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000, det samme som de to foregående år.

✓ **Vedtatt.**

7. Innkomne forslag - 1 - Vedtektsendring

Fremmet av: Kjell og Heidi Kongelf

Jeg har følgende forslag om et nytt kulepunkt i avsnitt 10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet. Forslag til vedtak:

- nytt kulepunkt: «å ta opp lån»

Beskrivelse/Begrunnelse: I punktet om årsmøtets beslutninger mener jeg at nødvendige lånopptak som styret mener er nødvendig for å finansiere utøvelse av oppgaver, bør være en beslutning som tillegger Årsmøtet. En deltakelse av sameierne i beslutninger om opptak av lån mener jeg mangel i vedtektenes punkt 10.5.

Styrets innstilling
Styret er enig med forslagstiller om at opptak av lån for å finansiere tiltak i sameiet skal behandles av årsmøtet. Vi mener imidlertid at dette allerede er dekket av teksten i siste kulepunkt under 10.5 i vedtektene: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter."

For å tydeliggjøre nevnte punkt, foreslår styret at det legges til "inkludert låneopptak" i gjeldende tekst framfor å lage et nytt kulepunkt. Ny tekst vil da bli: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
- Nytt kulepunkt under 10.5: «å ta opp lån utover vanlig vedlikehold og forvaltning. (3 stemmer)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:

Endre tekst i gjeldende kulepunkt 10.5 til: "tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak"

✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Innkomne forslag - 2 - Opptak av lån

Fremmet av: Styret

Vi viser til styrets årsrapport til årsmøtet der det redegjøres for problemene med sameiets fjernvarmeanlegg og påfølgende problemer for ventilasjonsanlegget. Styrets vurdering er at det er påkrevd å gjennomføre de utbedringer som er foreslått og at det ikke er forsvarlig å gå enda en vinter i møte med de samme problemene vi har hatt de to siste årene. Arbeidene må derfor gjennomføres innen tidlig høst slik at anlegget er i full funksjon før vinteren.

Dette er et omfattende og kostnadskrevende arbeid der anlegget først skal tappes ned. Hele fellesanlegget vil deretter bli spylt og renset. Rørlegger må så få tilgang til alle leilighetene for å gjennomføre spyling og rensing også av varmeanleggene i leilighetene. Det vil bli montert et nytt rensesystem for anlegget som vil hindre nye avleiringer og slam i systemet. Det vil også bli montert nye og kraftigere motorventiler i teknisk rom som bedre vil håndtere distribusjon av varme for et så stort anlegg som det vi har. Beregnet gjennomføringstid er satt til 6-8 uker.

I tillegg til det som er beskrevet ovenfor, vil det bli gitt tilbud til beboerne om å skifte master og termostater i egen leilighet. Dette kan den enkelte selv bestemme om de vil gjøre. Kostnaden for dette betales av den enkelte, og vil derfor ikke være en del av den saken som vi ber årsmøtet om tilslutning til.

Det beskrevne arbeidet er ikke lagt inn som en del av sameiets budsjett for 2024. Årsaken er at budsjettet utarbeides innen utgangen av november. På det tidspunktet hadde ikke den nå foreliggende gjennomgangen av anlegget startet.

Ut fra den kartlegging og gjennomgang som er gjort av anlegget, og det mottatte tilbudet om utbedringer, har styret sett på hvordan dette kan finansieres. Det kan som sagt ikke gjennomføres innenfor årets budsjett. De to gjenstående mulighetene er å innkreve en engangsinnbetaling fra hver seksjon eller å ta opp et lån. Størrelsen på engangsinnbetaling vil ligge på ca kr 14 000 pr seksjon, og et felles lån på kr 2 000 000.

Sameiet har i dag to lån:

Lån 1: 3 319 021 - Vi betaler 28 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 17 år igjen av lånet.

Lån 2: 999 498 – Vi betaler 29 000 i mnd. i renter og avdrag. Ca 3 år igjen av lånet.

Totalt betaler sameiet ca 57 000 i mnd. i renter og avdrag på de to lånene.

Ved å ta opp et nytt lån på 2 000 000 og refinansiere de to andre lånene, vil sameiets samlede lån bli på 6 287 508. Ut fra dagens rentenivå har OBOS-banken satt opp følgende utregning av månedlige utgifter med tre ulike nedbetalingstider:

Betale ned over 5 år: 125 443 i mnd

Betale ned over 10 år: 74 030 i mnd

Betale ned over 15 år: 57 624 i mnd

Ved opptak av nytt lån med refinansiering og nedbetalingstid over 15 år, vil sameiets utgifter til renter og avdrag være det samme som i dag. Dette alternativet vil derfor ikke medføre endringer i av dagens fellesutgifter.

Med bakgrunn i de siste års økte renter og høyere levekostnader, ønsker ikke styret å foreslå at kostnadene for det arbeidet som må gjøres skal belastes beboerne gjennom en engangsinnbetaling i den størrelsesorden det her er snakk om og som må innbetales med relativt kort varsel. Styrets forslag er at det tas opp et nytt lån som gjennom refinansiering av de nåværende lånene, nedbetales over 15 år.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet gir styret fullmakt til å ta opp et lån på kr 2 000 000. De to nåværende lånene refinansieres slik at samlet lån blir kr 6 287 508. Nedbetalingstiden settes til 15 år.

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bente Søgaard

Følgende stilte til valg:
Bente Søgaard

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Kjell Antvordt
Håvard Kirkebøen

Følgende stilte til valg:
Kjell Antvordt
Håvard Kirkebøen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Bjørn Trygve Grydeland
Fredrik Hatland

Følgende stilte til valg:
Bjørn Trygve Grydeland
Fredrik Hatland

Transaksjon 09222115557518721201 Signert CB1, BS, CB2, EA

VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN I SAMEIE
Vedtatt i forbindelse med seksjonering
Oppdatert på årsmøte 13.april 2016, 27.04.2017, 29.04.2019, 31.05.23. 29.05.24.

1. EIENDOMMEN - FORMÅL
Eierseksjonssameie, Torshovdalen I sameie, (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr 79 bnr 104, i Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G i Oslo kommune med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. ORGANISERING AV SAMEIET
Eiendommen er et kombinasjonssameie med bolig – og næringsseksjoner på 158 seksjoner, fordelt i følgende:

- 152 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 5 næringsseksjoner, herunder forretninger, heretter benevnt "næring" eller "næringsseksjonene"
- 1 næringsseksjon for parkering, heretter benevnt "parkering" eller "parkeringsseksjonen".

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes bruksareal BRA, dvs. arealet innenfor bruksenhetens omsluttende yttervegger eksklusive balkonger og tilleggsareal.

3. RETTSLIG RÅDERETT
Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

4. FAKTISK RÅDERETT
4.1
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Virksomhetene i næringsseksjonene skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser, herunder bestemmelser om lukketid. Virksomheten i næringsseksjonene skal uansett utøves på en måte som hensyntar boligseksjonene.

4.2
De til enhver tid eiere av næringsseksjonene, seksjon nr. 153 – seksjon nr. 156, har eksklusiv bruksrett til kundeparkering på parkeringsarealet utomhus i forretningenes åpningstid, jf. eierseksjonsloven § 19, femte ledd. Arealet er angitt med grønt i Bilag 1. Rettighetshaverne skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at Sameiet ikke påføres kostnader av noen art for dette arealet. Utenom forretningenes åpningstid, har boligseksjonseiere rett til å benytte parkeringsplassene.

4.3
Boligseksjonene har sammen med boligseksjonene som vil bli opprettet på gnr 79 bnr 124 ("Naboeiendommen"), eksklusiv bruksrett til utomhusarealet mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som markert med gult i vedlagte skisse, Bilag 2.

4.4
Parkeringsseksjonen har bruksrett til fellesareal for kjøreatkomst, som angitt med blått i vedlagte skisse, Bilag 3 ("kjøreatkomstarealet"). Parkeringsseksjonen skal bekoste drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen og kjøreatkomstarealet som parkeringsseksjonen har bruksrett til.
4.5
Seksjon nr.157har rett til å bruke av uterealet utenfor sin seksjon til servering ellet til annet formål.
Skal utearealene benyttes til annet formål, må seksjonseier innhente skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn. Arealet framgår i rosa farge i vedlagte skisse, bilag 4. Seksjon nr 157 skal bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at sameiet ikke påføres kostnader forbundet med bruksretten.

4.6
Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal og fasader fra plan 2 og oppover, samt trapperom og heiser som kun benyttes av boligseksjonene. Næringsseksjonene har ikke adgang til disse arealene. Seksjon 155 har likevel rett til å benytte seg av oppgang i Hus D for tilkomst til takluke. Oppgangen skal kun benyttes av seksjon 155 i forbindelse med ettersyn og vedlikehold av tørrkjølere plassert på taket til Hus D.

4.7
Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til næringsseksjonenes fasader.

4.8
Øvrige fellesarealer benyttes av seksjonseierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 5 eller av vedtektene for øvrig.

5 TREDJEPARTS RETTIGHETER
5.1
Naboeiendommen har en tinglyst bruksrett til biloppstillingsplasser i Sameiets garasjekjeller. Rettigheten ivaretas gjennom eierskap i parkeringsseksjonen.

5.2
Naboeiendommen har tinglyst bruksrett til kjørbar atkomst over Sameiets eiendom som angitt med gult i vedlagte kartskisse, Bilag 5. Naboeiendommen plikter å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av atkomstveien i henhold til Bilag 6.

5.3
Boligseksjonene som planlegges opprettet i Naboeiendommen har sammen med boligseksjonene i Sameiet eksklusiv rett til å benytte utomhusarealet mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som angitt under pkt. 4.3 foran. Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretten fordeles forholdsmessig mellom bruksrettshaverne.

5.4
Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasjen, som angitt i vedlagte kart, bilag 7.

5.5
To parkeringsplasser er forbeholdt stasjonsanlegget i tilknytning til kjøreport til stasjonsanlegget, som angitt i bilag 8, jfr. Reguleringsbestemmelsene S-4491, 27.1.10.

6. HUSORDENSREGLER
Husordensregler fastsettes og endres av årsmøte. Vedtak fattes med alminnelig flertall.
Boligseksjonene kan ikke fastsette husordensregler som går ut over bruken av næringsseksjonene på urimelig måte.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon skal fordeles mellom seksjonseierne i henhold til bestemmelsene nedenfor. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av areal som enkelte seksjonseiere er gitt bruksrett til, jf. Pkt. 4.2 til 4.7, dekkes av rettighetshaver fullt ut som angitt i pkt. 7.1.1 – 7.1.3.

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som nevnt i pkt. 4.6, og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Boligseksjonene har også eksklusiv bruksrett til fellesareal som nevnt i pkt. 4.3 sammen med boligseksjonene som opprettes i Naboeiendommen. Boligseksjonene dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene til dette arealet fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene

Næringsseksjonene har eksklusiv bruksrett til arealer som nevnt i pkt. 4.2 og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameiebrøk.

Næringsseksjon 157 har bruksrett til areal som nvnt i pkt. 4.5, og dekker kostnadene med dette arealet.

Tekniske anlegg og bygningsmessige konstruksjoner som kun betjener næringsseksjonene, dekkes av næringsseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

7.1.3 Kostnader som skal dekkes av parkeringsseksjonen

Parkeringsseksjonen har bruksrett til areal som nevnt i pkt. 4.4, se Bilag 3, og dekker utelukkende kostnadene med dette arealet og sin andel av administrasjonskostnadene.

7.1.4 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt. B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken. Vedlikehold av tak og bærende konstruksjoner dekkes av bolig- og næringsseksjonene etter sameiebrøken.

B) Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien, som angitt i gult i vedlagte skisse, BILAG 5, dekkes av næringsseksjonene og boligseksjonene med en halvpart på hver. Naboeiendommens andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene trekkes ut før kostnadene fordeles mellom næringsseksjonene og boligseksjonene, se pkt. 5.2.

C) Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles med en lik andel på hver enkelt seksjon.

D) Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

7.2 Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres sameiet og fordeles etter sameierbrøk.

7.3

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.4

Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

Den enkelte seksjonseier betaler et à kontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen sameiet. Á kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer, med unntak av de fellesarealene som de enkelte seksjonseierne har ansvar for, jf. Pkt. 4.2 til 4.7. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer og atkomstarealer blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde sin egen seksjon, inklusive tilleggsarealer slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne.

Utvendige tiltak som for eksempel solavskjerming, herunder utvendige persienner, screens, utvendige lamper og parabolantenner samt andre inngrep i fasadene og bygningskroppen, kan ikke foretas med mindre styret eller årsmøtet der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har avgitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Ved profilering, plikter næringsseksjonene å følge skilt-planen for bygget.

9. STYRET

9.1 Valg og sammensetning av styret

Sameiet skal ha et styre bestående av tre - 3 til syv - 7 medlemmer og minst to - 2 varamedlemmer.. Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.
Styrets medlemmer velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets leder velges særskilt. Styrets leder og varamedlemmer velges for ett år av gangen. Styremedlemmer velges for to år av gangen.

9.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for den daglige drift, vedlikehold og forvaltning av sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.
Styret kan treffe vedtak og sette i gang tiltak som ikke etter eierseksjonsloven eller sameiets vedtekter, skal besluttes av årsmøtet.

Styret kan ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsettes instruks, lønn og føres tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi beskjed om avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i sameiet.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap, kan i saker som gjelder felles anliggende forplikte sameiet ved sine underskrifter. Styret kan gi prokura.

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av Årsmøtet er samtlige sameiere.

10.2 Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Varsel/innkalling og andre meddelelser kan sendes seksjonseierne elektronisk på oppgitt epostadresse med mindre seksjonseier har reservert seg og istedet meddelt styret den postadresse som ønskes benyttet. Til seksjonseiere som ikke har oppgitt epostadresse benyttes postadresse. Det påligger den enkelte seksjonseier å passe på at sameiet til enhver tid er underrettet om den (epost/post) adresse som skal benyttes.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

10.3 Møterett og møteplikt

Alle seksjonseiere har rett til å møte i årsmøtet. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører, hvis forretningsfører er ansatt, har plikt til å være til stede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

A) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme,

B) Saker som kun angår næringsseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av næringsseksjonene, avgjøres av næringsseksjonene alene,

C) Saker som kun angår parkeringsseksjonen eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av parkeringsseksjonen alene, avgjøres av parkeringsseksjonen alene,

D) Saker som kun angår enkelte av seksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av enkelte av seksjonene, avgjøres av disse seksjonene alene. Flertall regnes etter sameiebrøk. Hvis saken kun gjelder enkelte av boligseksjonene og/eller vedlikeholdes av enkelte av boligseksjonene, regnes flertall likevel etter antall seksjoner, slik at hver av disse boligseksjonene gir én stemme.

E) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

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

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller som sitt eget eller nærståendes ansvar.

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

1. Styrets beretning
2. Sameiets regnskap
3. Valg av styre
4. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer fra seksjonene i fellesskap:

- vedtektsendringer
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter
- samtykke til reseksjonering etter eierseksjonslovens §12, annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter, inkludert låneopptak.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 30.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

10.6 Mindretallsvern

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

Sameiet kan ikke gjøre endringer i rettigheter som enkelte seksjonseiere er gitt i pkt. 4.2 til 4.7 uten etter samtykke fra innehaver av den eksklusive bruksretten.

11. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av årsmøtet samt tinglyste forpliktelser som påhviler eiendommen.

Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonen, og seksjonseier plikter å gi melding til forretningsfører.

12. BILAG

BILAG 1:	Kartskisse over parkeringsarealet utomhus
BILAG 2:	Kartskisse over boligenes utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C
BILAG 3:	Kartskisse over kjøreatkomst for parkeringsseksjonen
BILAG 4:	Skisse over uteareal for seksjon nr. 157
BILAG 5:	Kartskisse over atkomstvei
BILAG 6:	Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei
BILAG 7:	Skisse over allmennhetens rett til fri ferdsel over Sameiets tomt
BILAG 8:	Kartskisse over to parkeringsplasser avsatt til stasjonsanlegget

HUSORDENSREGLER
FOR
TORSHOVDALEN 1 SAMEIE



Trivselen i boligsameiet avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. Husordensreglene, som forvaltes av styret, skal bidra til en opplevelse av individuell frihet samt gjensidig respekt mellom beboerne.

Disse husordensreglene trer i kraft 25. mars 2015 og er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshovdalen 1 Sameie.

Husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 24. mars 2015.

INNHOLD

1. **FORMÅL**
2. **VIRKEOMRÅDE**
3. **GENERELT**
4. **ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD**
   - 4.1 Innvendig vedlikehold
   - 4.2 Balkong/terrasse og felles uteareal
   - 4.3 Innvendige fellesareal
   - 4.4 Avfallshåndtering
   - 4.5 Boder
   - 4.6 Garasjeanlegg
   - 4.7 Fellesområder og grøntanlegg
5. **STØY**
   - 5.1 Generelt hensyn
   - 5.2 Musikkøving
   - 5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid
6. **DYREHOLD**
7. **SKADER, FEIL OG MANGLER**
8. **REGELBRUDD**
9. **DISPENSASJONER**

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å legge til rette for gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, verne om eiendom, anlegg og fellesutstyr samt bidra til å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

2. VIRKEOMRÅDE

Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og husstands-medlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet (leilighet) eller hybel. Husordensreglene gjelder også næringsforetak som driver sin virksomhet i sameiet. Fellesbetegnelsen «***beboere»*** benyttes heretter i dette regelverk dersom annet ikke er spesifisert.

3. GENERELT

Beboere plikter å sette seg inn i vedtektene og husordensreglene og har ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i husordensreglene ved eventuell utleie av leilighet, hybel eller næringslokaler.

Enhver som faller inn under virkeområdet til husordensreglene plikter å bidra til at sameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte. Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om informasjon til beboere som gjøres tilgjengelig via skriv eller på sameiets hjemmeside (www.torshovdalen1.no).

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

4.1 Innvendig vedlikehold

Beboerne plikter å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen leilighet. Leiligheten skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr skal styret varsles omgående. Videre skal beboer i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik fjerning, skal styret foreta fjerning for beboers regning.

Arbeid som innebærer fare for vannlekkasje, herunder arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, og som inkluderer opplegg av rør, skal utføres av autoriserte firmaer grunnet fare for lekkasje til tilgrensende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges utbedret. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tettes.

Hver enkelt beboer plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i leiligheten han/ hun rår over. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egen røykvarsler og brannslukningsapparat minst en gang per år.

4.2 Balkong/terrasser og felles uteareal

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen balkong/terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på balkong/terrasse. Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkong/terrasse. Utvendige blomsterkasser på balkonggelender er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å tømme vaskebøtter o.l. i sluket på balkongen/terrassen. Bruk toalettet til dette.

Røyking på egen balkong/terrasse er tillatt dersom det ikke er til sjenanse eller plage for andre naboer.

Det er forbudt å fyre opp fyrverkeri, kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra balkong/terrasse da dette medfører stor risiko for brann, skade på mennesker eller skade på andres eiendom. Den som eventuelt starter en brann eller påfører skade ved slik oppførsel vil kunne bli holdt økonomisk ansvarlig.

Gass eller elektrisk grill kan benyttes på balkong/terrasse. Engangsgrill og kullgrill er ikke tillatt brukt på balkong/terrasse

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av synlige parabol- eller andre tv-antenner er ikke tillatt.

Det er ikke tillatt å gjøre tiltak på eiendommens fasade, slik som installasjoner på tak, egen balkong/terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle ønskede utvendige tiltak avtales skriftlig med styret. Tiltak igangsatt uten skriftlig avtale med styret eller generell avklaring i sameiermøtet, vil kunne bli krevd tilbakestilt.

4.3 Innvendig fellesareal

Hovedinngangsdøren(e) skal aldri forlates før den er gått i lås. Dersom automatisk dørlukker ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Det påligger enhver som passerer hoveddørene å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger, med fare for innbrudd og hærverk.

Ved anrop fra porttelefonen skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe inn i egen bolig. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonalet har egen nøkkel og skal ikke slippes inn via fjernbetjent lås. Nøkler og garasjeportåpner som mistes skal straks meldes til styret.

Rømningsveier som hovedinngang, trapperom og korridorer, bodområder og garasje skal holdes fri for private gjenstander da dette kan gå utover brannsikkerheten. Det er krav om fri bredde på 90 cm i forbindelse med rømningsveier. Heisen skal ikke brukes dersom brannalarm går.

Møbler, tepper, sko og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppganger skal ikke benyttes. Det er imidlertid tillatt med dørmatter. Eventuell utsmykking av vegger må avtales med styret i sameiet.

Hver enkelt beboer plikter å påse at ringeklokketablå og postkasser er utstyrt med riktig navn på beboer(e) av leiligheten. Kun postkasseskilt bestemt av styret godtas. Endringer meldes til styret for endring av ringeklokketablå.

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

Dersom det oppdages skader, utbrente lyspærer, manglende renhold og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret, meldes dette til styret.

4.4 Avfallshåndtering

Husholdningsavfall og papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker som finnes på 3 steder i sameiet. Avfallet må tilpasses innkast lukenes bredde. Pappemballasje skal rives/skjæres i biter slik at de faller ned i oppsamlings-tanken av egen tyngde.

For glass og metall bruker man kommunens egne innsamlingsbeholdere. Større avfall må hver enkelt beboer selv levere på en av Oslos miljøstasjoner.

4.5 Boder

Dørene inn til rommet hvor bodene er skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden. Det er ikke tillatt å oppbevare brann eller andre eksplosjonsfarlige væsker, gassflasker, luktsterke gjenstander, mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr i boden. Beboere plikter å holde egen bod ren og i forsvarlig orden.

4.6 Garasjeanlegg

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlige for å varsle styret umiddelbart dersom portåpner mistes eller blir stjålet. Portåpner bør ikke oppbevares i bilen mens den står i garasjen.

Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn / ut slik at uvedkommende ikke kommer seg inn i garasjen. Det er enhver beboer sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skiboks og lignende i garasjen. Dette skal oppbevares i egen bod.

Det er ikke tillatt å foreta oljeskift eller utvendig vask av biler eller andre kjøretøy i garasjeanlegget.

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Parker i midten av ditt eget parkeringsfelt slik at din parkeringsnabo slipper unødig irritasjon over vanskelig fremkommelighet til bilen. Dersom bilen din forurenser gulvet med bensin/olje må dette straks fjernes med egnet virkemiddel.

Det finnes i dag 12 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Hver seksjon kan få utdelt inntil 3 parkeringsbevis med påført leilighetsnummer. Beboer har ansvar for å åpne garasjeporten for sine gjester og sørge for at gyldig parkeringsbevis legges godt synlig i gjestebilens frontrute. Maks parkeringstid for et og samme kjøretøy er i henhold til de til enhver tid gjeldende regler.

4.7 Fellesområder og grøntanlegg

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt. Beboerne oppfordres til å verne om fellesområder og grøntanlegg. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Bruk av plenene som daglige snarveier skal unngås.

Det er ikke tillatt å grille på plener og fellesareal, uten etter godkjenning fra styret.

Utendørs beplantning av hekkbusker og trær skal avtales med styret.

Styret har anledning til å innkalle sameierne til dugnader hvert år.

5. STØY

5.1 Generelt hensyn

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller er til ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 på virkedager og fra kl 23.00 til 09.00 på lør-, søn- og helligdager.

Naboer skal varsles i god tid ved større private selskaper. Vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Ved bruk av balkong/terrasse må man holde et lavt lydnivå og ikke spille høy musikk utendørs etter kl 21.00.

5.2 Musikkøving

Musikkinstrumenter (spesielt piano og flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg. Musikkøving er ikke tillatt etter kl. 19.00.

5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid

Håndverksarbeid som gir støy og plager andre beboere kan kun utføres i perioden kl 08.00 til 20.00 på hverdager, kl 10.00 til 18.00 på lørdager og kl 12.00 til 18.00 på søndager.

Boring i betong, snekring, saging etc. skal skje med størst mulig skånsel for de øvrige beboere. Dersom det settes i gang slikt arbeid som påregnes vare i mer enn 1 time, skal de nærmeste naboer varsles om dette. Man skal i samråd med naboen legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen er til minst mulig ulempe for andre.

6. DYREHOLD

Dyreeiere må vise hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Det er tillatt med husdyr såfremt husdyr ikke er til vesentlig ulempe for andre naboer. Ulemper kan være støy (bjeffing fra hund), lukt (katter som gjør fra seg) og annen sjenanse (allergi eller andre plager) som følge av dyr.

Hund og katt skal ikke gå fritt og det er forbudt å lufte hunder på sameiets grøntområder. Eventuelle ekskrementer fra hund/katt skal fjernes med pose umiddelbart og kastes som restsøppel (ikke i søppelbøtte på lekeplasser). Mating av fugler på balkong/ terrasser og i fellesområder er ikke tillatt.

7. SKADER, FEIL OG MANGLER

Det må utvises forsiktighet når større ting bæres inn og ut av byggene f.eks i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man straks å melde forholdet til styret.

8. REGELBRUDD

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene bør rettes direkte til naboen selv. Gjentatte og/eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger om nødvendig.

Beboer blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelser av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Beboer er også ansvarlig for at reglene overholdes av alle i husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet/næringsareal og annet fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/ de som har forårsaket skaden.

9. DISPENSASJONER

Styret kan etter skriftlig søknad i særlige tilfeller gi enkeltvis unntak fra en eller flere bestemmelser i sameiets husordensregler.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G

Dato: 06.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86505102
1129

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20250206 for HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G.

GNR. 79 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.2013.

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

10560.7 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 7 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

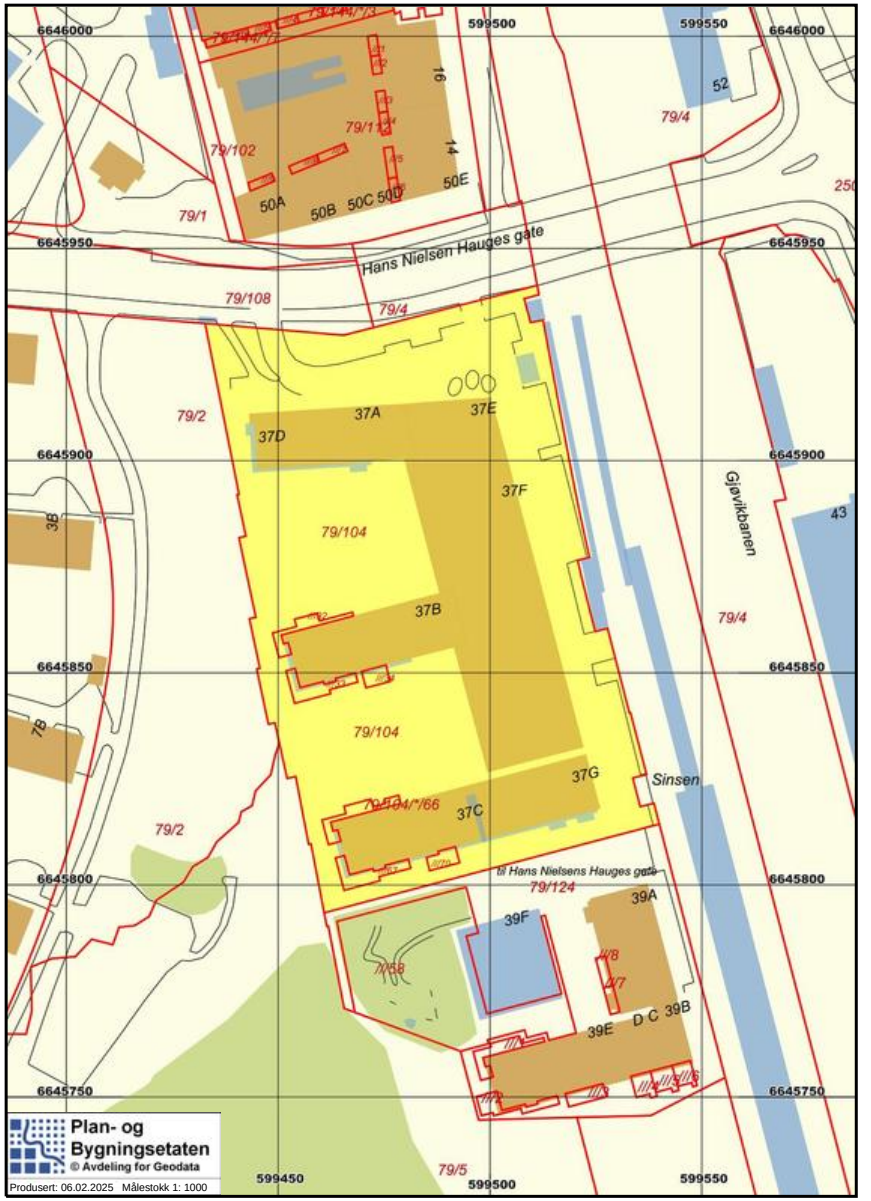
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

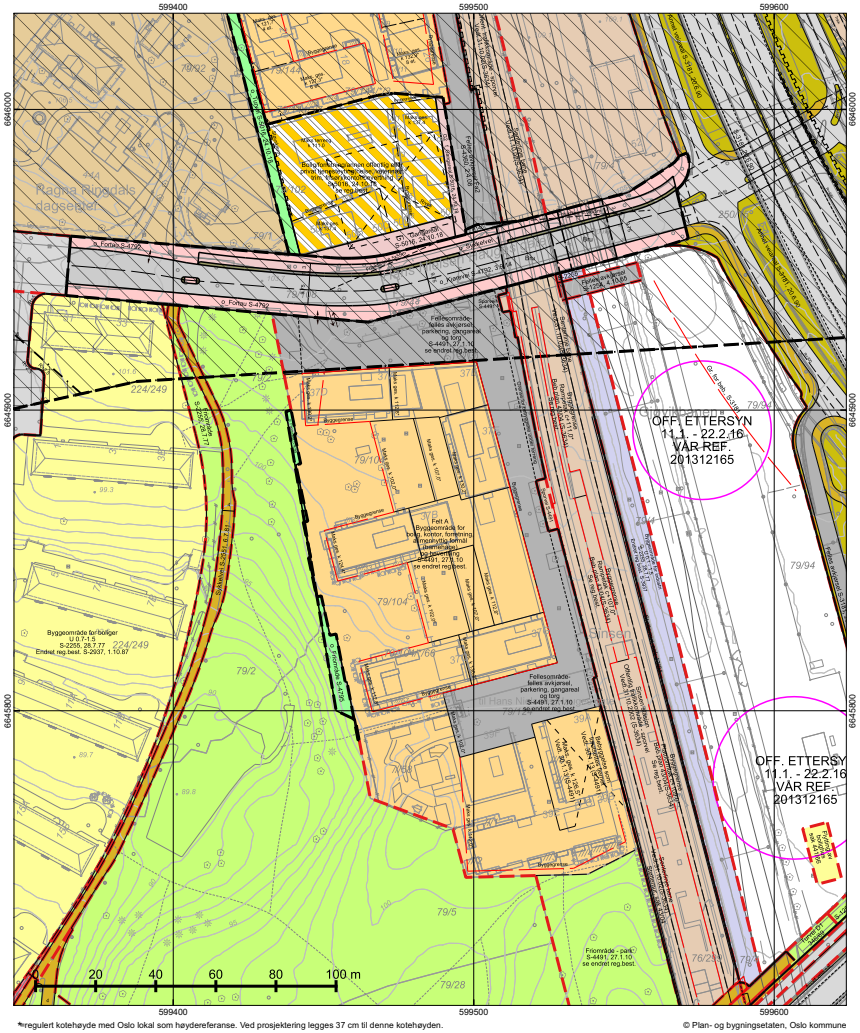
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138167/ 86505102
Deres ref.: 197218
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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: 06.02.2025
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 og 3
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138167/ 86505102
Deres ref.: 197218
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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: 06.02.2025
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 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Elendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138167/ 86505102
Deres ref.: 197218
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 333 - Område avsatt til jernbaneformål

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 333 - Område avsatt til bane
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

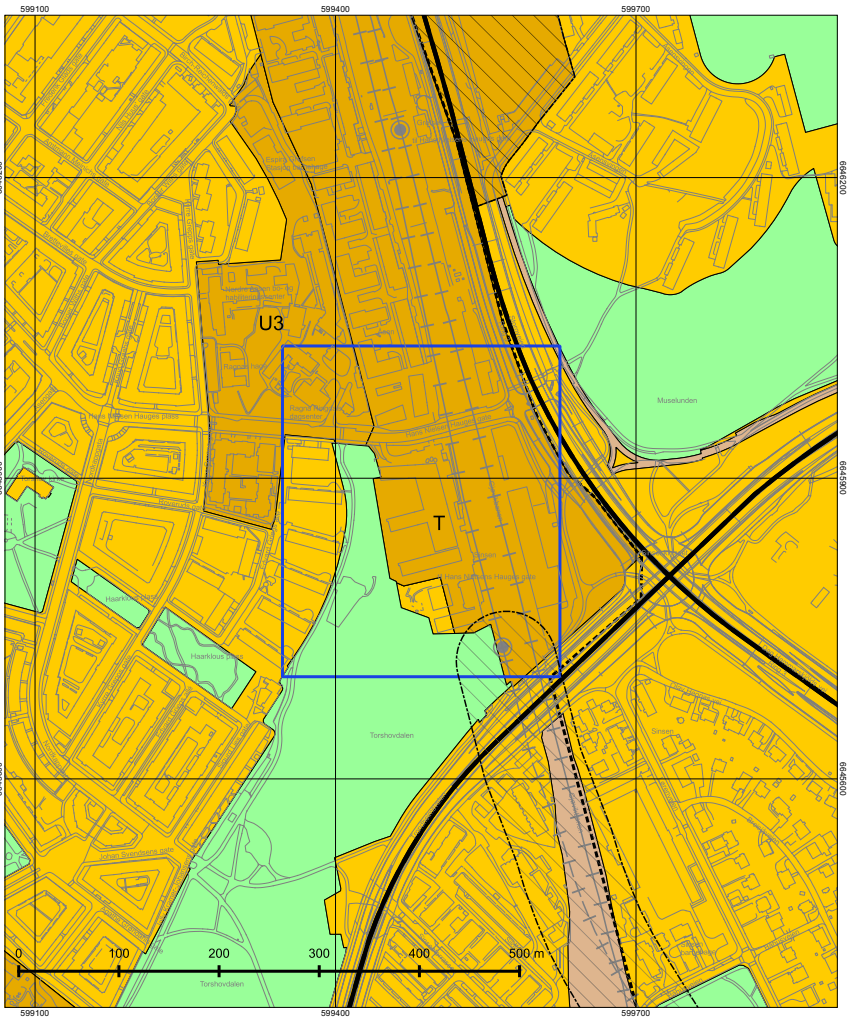
Dato: 06.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138167/ 86505102
Deres ref.: 197218
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138167/86505102
Deres ref.: 197218

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

V311002

T-baneringen mellom Sinsen og Carl Berners plass. Mindre vesentlig reguleringsendring slik at trasseen for T-bane- ringen endres horisontal- og vertikalplanet samtidig som traseen blir liggende i fjelltunnel på større partier.

V311002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 31.10.2002
Vedtatt av: Plan- og bygningsetaten
Vedtaksdokumenter: 200201085
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Fjernet riggområder 29.11.11
Knytning(er) mot andre planer: S-1360, S-2255, S-3634

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-4795

Detaljregulering og med reguleringsbestemmelser for Hans Nielsens Hauges gate; Sinsen torg, som omreguleres fra byggeområde for bolig, kontor, forretning, barnehage, bevertning og friområde - park til: -Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor. -Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 03.09.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201313686
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201313686

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, SINSEN TORG, Gnr. 79, bnr. 107

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-201313686, datert 27.11.2013.

§ 2 Formål
- Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor
Arealet skal ha bestemmelser som tilgrensende byggeområder.

§ 4 Grønnstruktur - friområde
Området skal opprustes som grøntanlegg og inngå som en integrert del av eksisterende friområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

§ 5. Rekkefølgebestemmelse
Grønnstruktur - friområde skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.09.2014, sak 221 Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-4491

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser, alternativ 1, for Hans Nielsen Hauges gate 37-39, Sinsen Torg.

Vedtaksdato: 27.01.2010
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200905131
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200905131, V300113

Dokumentet består av 4 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 HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-39, GNR. 79, BNR. 5, 86, 104 OG 107.

1. Avgrensning
   Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-200905131, datert 06.11.2007 og revidert 07.07.2009.

2. Formål
   - Byggeområde for bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (barnehage) og bevertning
   - Offentlig trafikkområde - annet sporveiareal (inngang til plattform)
   - Friområder - park
   - Fellesområder - felles avkjørsel, parkering, gangareal og torg

3. Fellesbestemmelser
   Alle offentlige trafikkområder, fellesområder, parkeringsanlegg og inngangsområder skal utformes med overganger og ramper uten vertikale sprang og med stigningsforhold mindre enn 1:20. Der det er mulig skal ledelinjer etableres med rekkverk, kantstein eller divergerende materialer på bakkeanlegg.
   Alle offentlige trafikkområder, fellesområder, parkeringsanlegg og inngangsområder skal opparbeides med høy kvalitet estetisk og funksjonelt, i tråd med intensjonen i landskapsplan B datert 25.08.2008.
   Overvann skal håndteres lokalt og med fordrøyning.

4. Byggeområde for bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (barnehage) og bevertning
   4.1 Grad av utnytting
   Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 26 000 m^2. Arealer under og delvis under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Innenfor tillatt bruksareal tillates etablert forretning og bevertning med til sammen BRA = 2500 m^2. Det tillates etablert et forretningslokale på inntil 1000 m^2. Størrelsen på de øvrige enkelte forretningslokalene skal ikke overstige 500 m^2. Forretning og bevertning tillates kun lokalisert i 1. etasje mot fellesområder. Varelevering skal i hovedsak skje fra kjeller. Det skal etableres 4 avdelings barnehage med beliggenhet i underetasje av den sydligste boliglamellen, med direkte tilgang til uteareal på minimum 1000 m^2 i overgangen boligbebyggelse/ park. Lokalisering og størrelse på barnehagen og tilhørende uteområder skal redegjøres for i tilknytting til rammesøknad for første byggetrinn.

   4.2 Utforming
   Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser og gesimshøyder som vist på plankartet. For den lavere del av bebyggelsen som utgjør del av atriene, kan det etableres takterrasse for 1. etasje for bruk av boligene. Balkonger og karnapper kan utkrages med inntil 1 m ut over byggegrense. Rekkverk for takterrasser samt takoppbygg for heiser, trapper og tekniske installasjoner kan tillates over maksimale gesimshøyder. Takoppbygg skal utformes innenfor et helhetlig arkitektonisk uttrykk. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig belyst fra nord. Bebyggelsen skal ha flate tak og det tillates etablert takterrasser. Innenfor byggeområdet tillates terrengarbeider for etablering av atkomster, trapper, ramper og terrasser.

   Det skal etableres offentlig tilgjengelige gangpassasjer gjennom bebyggelsen fra Hans Nielsen Hauges gate til fellesområde mot kontorbebyggelsen i sør. Gangpassasjene skal ha bredde på minimum 6 m og fri underhøyde på minimum 3,7 m. Garasjeanlegget skal gis en bygningsmessig tett avslutning ut mot fellesområdene på terreng mellom lamellene. Det skal opparbeides trinnfri atkomst fra parken inn mot kontorbebyggelsen sør i planområdet.

   4.3 Leilighetsfordeling
   Maksimum 30 % av leilighetene innenfor planområdet skal ha et bruksareal på 40 - 50 m^2 BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50 - 75 m^2 BRA og minimum 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 75 m^2 BRA.

   4.4 Krav til uteoppholdsareal
   Det skal avsettes minimum 31 m^2 uteoppholdsareal pr leilighet. Av felles utearealer skal minimum 2900 m^2 opparbeides på terreng, hvorav minimum 1900 m^2 i tun mellom lamellene ut mot parken. Det skal sikres et minste sammenhengende opparbeidet felles ute- og lekeareal i tun ut mot parken på minimum 950 m^2. Alt som illustrert på *Skjema for uteoppholdsareal,* Lund Hagem Arkitekter, rev. 10.06.2009.

   4.5 Støy
   Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal gjelde for støy fra trafikk på utendørs oppholdsarealer og

utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Minimum 25 m² av uteoppholdsareal pr. boenhet skal ha støynivå under 55 dBA. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Leiligheter med fasade ut mot Ring 3 / rød støysone skal sikres en stille side og være gjennomgående.

5. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av byggeområdet og området regulert til fellesområde. Planen skal vise beplantning og vegetasjon, opparbeidet areal for lek, opphold og gangpassasje, torg, gangareal, kjørearealer, parkeringsarealer for biler og sykler, uteareal for barnehage, renovasjon, forstøtningsmurer, trapper og ramper, møblering samt materialbruk og belysning. I tillegg skal det vises kjøreport til stasjonsområdet og minimum 2 parkeringsplasser i tilknytting til porten. Til dette skal det foreligges en uttalelse fra Oslo Sporveier. Planen skal også vise gammelt og nytt terreng samt håndtering av overvann og eventuelle nødvendige støyreduserende tiltak. Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis. I utomhusplanen skal det redegjøres hvordan lokalklimatisk analyse, Asplan Viak as, 20.02.2009, er fulgt opp.
Uteoppholdsareal skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn.

6. Parkering
Hoveddelen av parkering for området skal anlegges i parkeringsanlegg under terreng. Parkeringsanlegget tillates etablert i to plan. Parkering skal være i henhold til den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo kommune "tett by" for bil og sykkel. Minimum 5 % av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser i tilknytting til kjøreport til stasjonsanlegget. For forretning, bevertning og kontor kan det etableres maksimum 77 parkeringsplasser. Det tillates i tillegg etablert 19 parkeringsplasser på terreng på fellesområder beskrevet i § 8.

7. Friområder – park
Området skal opprustes som grøntanlegg og inngå som en integrert del av eksisterende park. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes og det skal gjennomføres ny og forsterket beplantning i randsonen mot Trondheimsveien. Det skal etableres tilknytning til gangsti fra gangrampe til bussholdeplass ved Trondheimsveien gjennom friområdet til parken.

8. Fellesområder - felles avkjørsel, parkering, gangareal og torg
Regulert fellesområde er felles for eiendommene gnr./bnr. 79/5, 86, 104 og 107. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Det tillates etablert inntil 19 parkeringsplasser á 18 m² på terreng på fellesområdet mot sporområdet. Det skal etableres et hovedtorg mot Hans Nielsen Hauges gate og et mindre torgareal mot kontorbebyggelsen. Det tillates oppført nettstasjon innenfor området.
Kjøre- og gangarealer skal være endelig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn av utbyggingen. Sinsen stasjon skal til enhver tid være tilgjengelig for service- og nødkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.

9. Avkjørsel
Planområdets skal ha atkomst fra Hans Nielsen Hauges gate.

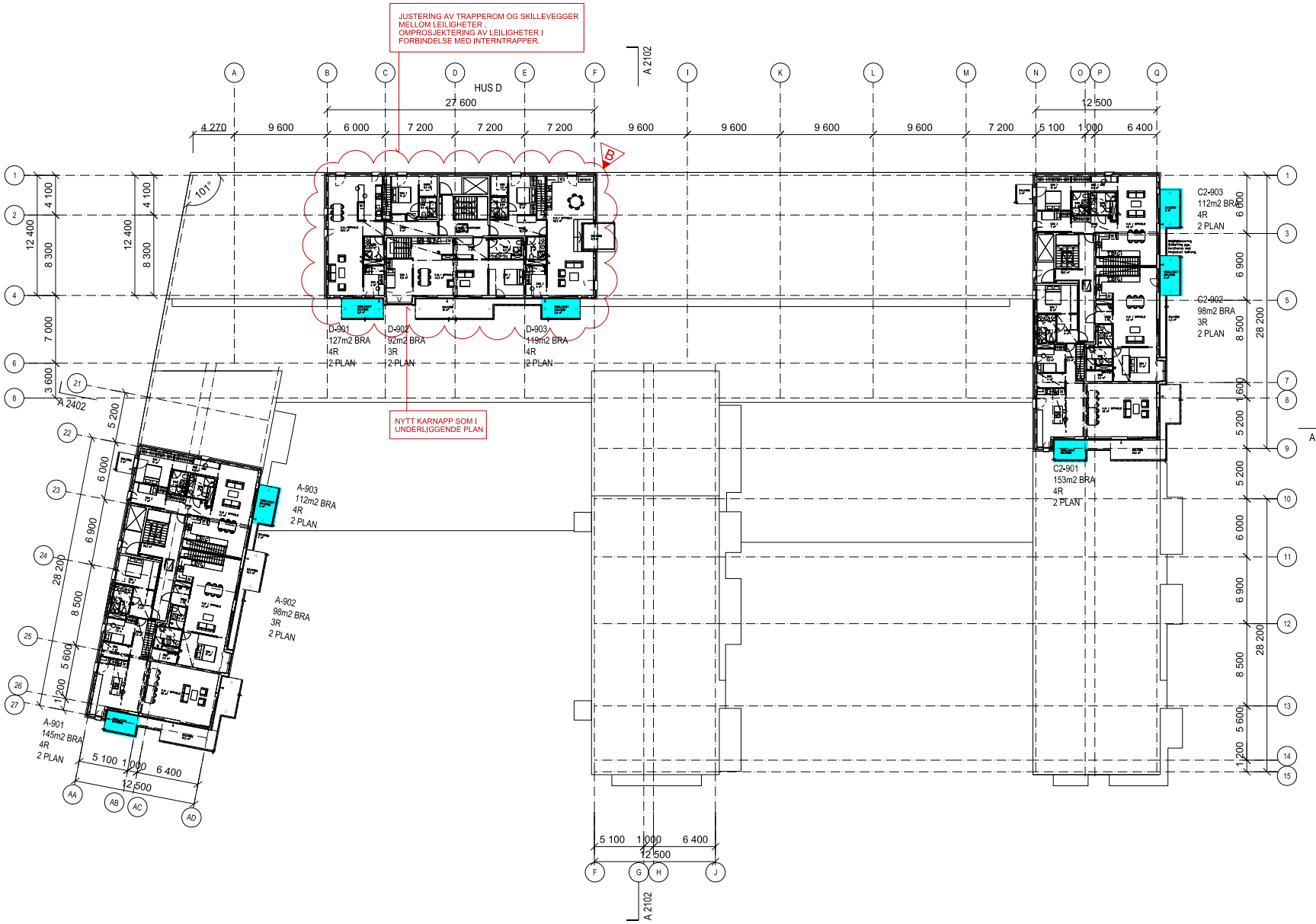
10. Rekkefølgebestemmelser
10.1 Barnehage
Barnehage skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn av boligbebyggelsen.

10.2 Opparbeiding av friområde
Friområde skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

10.3 Opparbeiding av gangsti
Gangstiene gjennom og langs planområdet til Trondheimsveien skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

10.4 Igangsettingstillatelse
Før det gis igangsettingstillatelse, skal avkjørsel fra Sinsen Torg til Hans Nielsen Hauges gate være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det tillates etablert midlertidig avkjørsel som skal være godkjent av

Samferdselsetaten. Endelig plassering og utforming av avkjørselen skal opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan for trafikkløsninger for områdene på begge sider av Hans Nielsen Hauges gate.



E-12

Innglassing av balkong

A 2402

ENDRINGSMELDING KBJ/AF 10.01.12 B
RAMMESØKNAD AF/KBJ 25.11.10 A
REV. OM-HANDLER: TEGN./KONTR.: DATO: INDEKS:

TITTEL: BOLIG
PLAN 9
TEGN. NR.: A 1109
REV. NR.: B

LARK
BLÅ LANDSKAPSARKITEKTER AS
PB 158, 1431 ÅS TLF: 64 94 39 45 FAX: .....

RIV
COWI AS
GRENSEVEIEN 88, 0605 OSLO TLF: 91 51 12 81 FAX: .....

RIE
KOMBINIKE ELEKTRO
TRONDHEIMSVEGEN 70, 2040 KLØFTA TLF: 63 94 75 21 FAX: .....

RIB
RAMBØLL NORGE AS
PB 427, SKØYEN, 0213 OSLO TLF: 932 43 038 FAX: .....

ENTREPRENØR
AS ING. GUNNAR M. BACKE
PB 358, 1326 LYSAKER TLF: 23 39 23 23 FAX: .....

TILTAKSHAVER
SINSEN TORG AS V/ BACKE PROSJEKT
PB 358, 1326 LYSAKER TLF: 23 39 23 23 FAX: .....

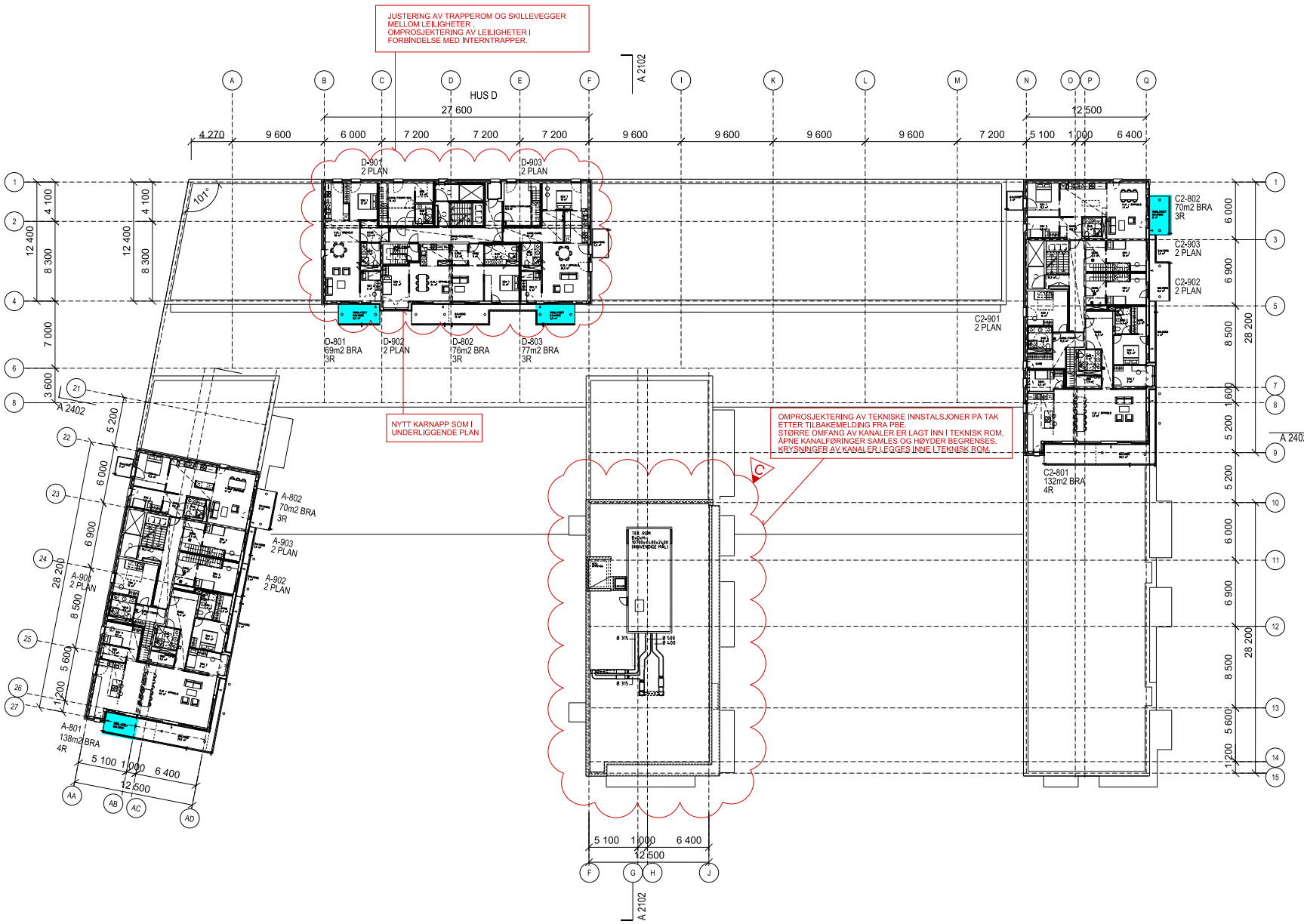
ARK
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO TLF: 23 33 31 50 FAX: 22 01 69 01

TORSHOVDALEN 1
ADR.: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, 0421 OSLO
578-7 G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL: BOLIG
PLAN 9
TEGN./KONTR.: AF/KBJ/MR
MÅLESTOKK: A1 - 1:200/A3 - 1:400
DATO: 21. SEPTEMBER 2010
TEGNINGENS STATUS:
TEGN. NR.: A 1109
REV. NR.: B

ENDRINGSMELDING



SUPPLERT ENDRINGSMELDING: OMPROSJEKTERING AV TEKN. INSTALLASJONER PÅ TAK — KBJ/AF 27.04.12 C
ENDRINGSMELDING — KBJ/AF 18.01.12 B
RAMMESØKNAD — AF/KBJ 25.11.10 A

REV. OM-HANDLER: | TEGN./KONTR.: | DATO: | INDEKS:

TITTEL: BOLIG ..... PLAN 8 | TEGN. NR.: A 1108 | REV. NR.: C

LARK
BLÅ LANDSKAPSARKITEKTER AS
PB 158, 1431 ÅS — TLF: 64 94 39 45 — FAX: .....

RIV
COWI AS
GRENSEVEIEN 88, 0605 OSLO — TLF: 91 51 12 81 — FAX: .....

RIE
ROMERIKE ELEKTRO
TRONDHEIMSVEGEN 70, 2040 KLØFTA — TLF: 63 94 75 21 — FAX: .....

RIB
RAMBØLL NORGE AS
PB 427, SKØYEN, 0213 OSLO — TLF: 932 43 038 — FAX: .....

ENTREPRENØR
AS ING. GUNNAR M. BACKE
PB 358, 1326 LYSAKER — TLF: 23 39 23 23 — FAX: .....

TILTAKSHAVER
SINSEN TORG AS V/ BACKE PROSJEKT
PB 358, 1326 LYSAKER — TLF: 23 39 23 23 — FAX: .....

ARK
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO — TLF: 23 33 31 50 — FAX: 22 01 09 01

TORSHOVDALEN 1

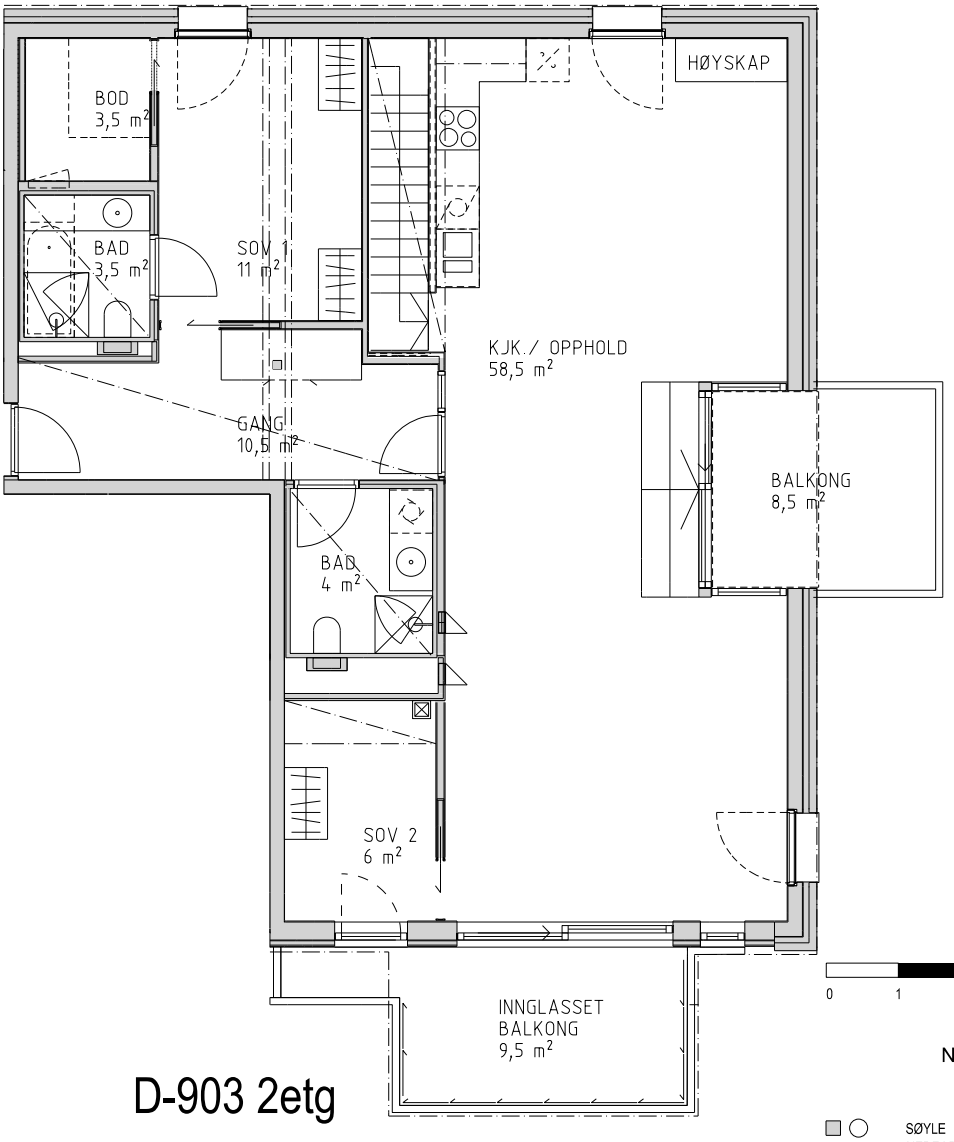
ADR.: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, 0421 OSLO
578-7 — G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL: BOLIG ..... PLAN 8 | TEGN./KONTR.: AF/KBJ/MR

MÅLESTOKK: A1 - 1:200/A3 - 1:400 | DATO: 21. SEPTEMBER 2010

TEGNINGENS STATUS: ENDRINGSMELDING | TEGN. NR.: A 1108 | REV. NR.: C



D-903 2etg

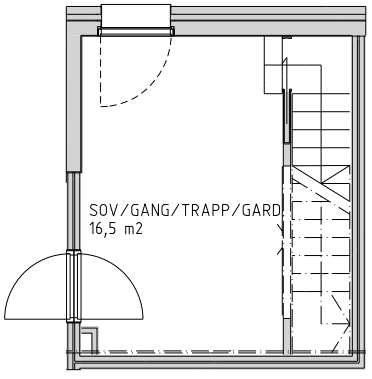
0 1 2 3 4 5m

N

SØYLE

NEDFORET HIMLING/ OVERLIGGENDE BALKONG

TEGNINGEN ER VEILEDENDE, ENDRINGER KAN FOREKOMME

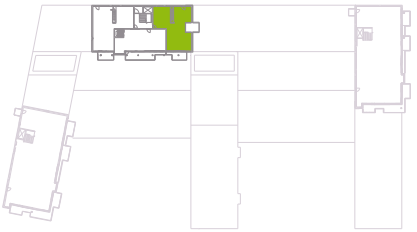


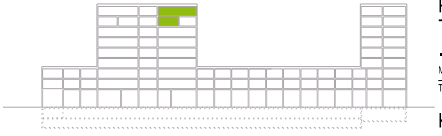
D-903 1etg

LEILIGHET NR.	D-903
BRUKSAREAL	119 kvm
ROM	4 ROM
ETASJE	8.-9. ETG
BALKONG	18 kvm
TERRASSE	0 kvm
HAGE	0 kvm

ARK
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
FILIPSTADVEIEN 5, 0250 OSLO TLF: 23 33 31 50 FAX: 22 01 69 01

VIGNETT 1:4000





TORSHOVDALEN

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL: PLAN 8 OG 9
TÅRN D
....

TEGN./KONTR.: KHK/LM/MR

MÅLESTOKK: A4 - 1:100 DATO: 11. APRIL 2012

TEGNINGENS STATUS: KONTRAKT

TEGN. NR.: A40-KD-903 REV. NR.: ...

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
PB 393
1326 LYSAKER

Dato: 23.07.2014

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201015565-110 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 A-G	Eiendom:	79/104/0/0
Tiltakshaver:	Sinsen Torg AS v/Backe Prosjekt AS	Adresse:	Pb 358, 1326 LYSAKER
Søker:	AS Ingeniør Gunnar M. Backe	Adresse:	PB 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
HANS NIELSENS HAUGES GATE 37 A-G

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

Kopi til:
Sinsen Torg AS v/Backe Prosjekt AS, Pb 358, 1326 LYSAKER, jorn.ourom@backe.no

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 28.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201802062-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Synne Aker Grimsrud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 A-G	Eiendom:	79/104/0/0
Tiltakshaver:	KJELL OLAF KONGELF	Adresse:	HANS NIELSEN HAUGES G. 37 F, 0481 OSLO
Søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger, mottatt 24.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201802062			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 0100_1	28.08.2017	1/7
Plan 3. etasje	A 1103	28.08.2017	1/13
Plan 4. etasje	A 1104	28.08.2017	1/14
Plan 5. etasje	A 1105	28.08.2017	1/15
Plan 7. etasje	A 1107	28.08.2017	1/17
Fasade syd tårn A og B	A 3102-1	28.08.2017	1/19
Plan 6. etasje_som_bygget	A 1106	24.02.2020	3/5
Fasade syd tårn C_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/6
Fasade øst og nord_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/7
Fasade vest og tårn D_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/8

www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no
Postadresse: Boks 364 Sentrum 0102 Oslo
Besøksadresse: Vahls gate 1 0187 Oslo
Sentralbord, tlf: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
KJELL OLAF KONGELF, HANS NIELSEN HAUGES G. 37 F, 0481 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

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.

481 00 222

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-**
Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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 med.

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. FASTMONTERT VEGGLADER/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. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 20-0003/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37G 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 104, snr 108 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/102) 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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no