

Hans Nielsen Hauges gate 37F



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 37F



Salgsoppgaven produsert 8. august 2025

Toppen av Torshovdalen

Stilren 4-roms hjørneleilighet i 5.etg. To solrike balkonger m/utsikt over fjorden og byen. Garasjeplass rett v/heisen

Prisantydning	10 675 000,-
Fellesgjeld	50 896,-
Omkostninger	269 470,-
Totalpris	10 995 366,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 105,-
BRA-i	105 kvm
Totalt BRA	110 kvm
Soverom	3

Etasje	5
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2013

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







Kort fortalt

- Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 37F!

- Dette er en stilren 4-roms hjørneleilighet i 5. etasje (2013) med heisadkomst - beliggende i prisvinnende sameie øverst i Torshovdalen. Leiligheten har nydelig utsikt over Torshovdalen, med Oslo by og fjorden som bakteppe. Rett utenfor døren finner du barnehage med prioritet, dagligvare og et bredt kollektivtilbud.

- Leiligheten ligger høyt og luftig i 5.etg
- To solrike balkonger: én sydvendt på ca. 5,2 m^2 og én romslig vestvendt på ca. 10 m^2
- Vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med soneinndeling i alle rom
- Fjernvarme/varmtvann á konto, bredbånd og kabel-tv inkl. i felleskostnader
- Balansert ventilasjon
- Garasjeplass
- God intern beliggenhet
- Praktisk med matbutikk, legekontor og apotek i samme bygg
- Idylliske grøntarealer

Arealer og innhold

BRA-i:	105 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	110 kvm
TBA:	15 kvm

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, tre soverom, baderom, kjøkken og stue.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.
TBA: 5 kvm. Balkong.

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

BOLIGTAKSTMANNEN

Hans Nielsen's gate 37F, 0481 Oslo

5. Etasje



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




DESIGN






























Miele














WONDER CAMER








UNG
10
YEAR
WARRANTY




STANDARD 127 FILM
ONDER CAMERA



Informasjon

Hans Nielsen Hauges gate 37F

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0189/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges gate 37F, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 104, snr 138 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/204) i Oslo kommune

Selgere
Maria Morken Lines
Ragnar Alexander Lines Morken

Kjøpesum og omkostninger
10 675 000,- (Prisantydning)
50 896,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 725 896,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
268 120,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
269 470,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
282 170,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 995 366,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 008 066,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
5

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 110 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 105 kvm. Entré/gang, bad/vaskerom, tre soverom, baderom, kjøkken og stue.
Total BRA: 105 kvm.
TBA: 10 kvm. Balkong.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Sportsbod.
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

Bygget, oppført i 2013, byr på moderne kvaliteter som gulvvarme i alle oppholdsrom med soneinndeling, 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.

Leilighet beliggende i byggets 5. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har porttelefon.

Leiligheten inneholder: Entré/gang, bad/vaskerom, tre soverom, baderom, kjøkken og stue.

ENTRÉ:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré som skaper et umiddelbart godt førsteinntrykk. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy i den romslige skyvedørsgarderoben med speildører.

LYS OG LUFTIG STUE M/UTGANG TIL TO BALKONGER:
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 og behagelige fargetoner. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander for å skape ditt drømmehjem.
Den sørvendte veggen er kledd med stilfulle eikespiler som tilfører varme og karakter til rommet.

Leiligheten har to solrike uteplasser: En sydvendt balkong på ca. 5,2 m^2 med utgang fra spisestuen, og en vestvendt balkong på ca. 10 m^2 med adkomst fra stuen. På varme dager fungerer utearealene som en naturlig forlengelse av boligen – ideelt for måltider, avslapning eller hyggelige kvelder med familie og venner. Her ligger alt til rette for å skape en frodig og lun uteoase med utemøbler, beplantning og gassgrill.
Fra den vestvendte balkongen nyter du kveldssolen og utsikten mot Holmenkollen.

Boligen har tre franske balkonger som gir ekstra lys og luft til rommene – én på kjøkkenet, én i stuen og én på soverom 1. Disse åpne løsningene skaper en luftig og åpen følelse, samtidig som de gir mulighet til å trekke inn frisk luft og nyte utsikten.

KJØKKEN:
Stilrent HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet har hvite, glatte fronter og en slitesterk benkeplate i granitt, med nedfelt oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Innredningen inkluderer både over- og underskap, med integrert lys under overskapene og malt vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. Vinskap fra Miele er integrert i kjøkkenet og gir god lagring for dine favorittviner. Det er også installert komfyrvakt for økt sikkerhet.

HOVEDSOVEROM MED DIREKTE ADKOMST TIL WALK-IN-GARDEROBE OG BADEROM:
Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. Fra soverommet har du direkte adkomst til en praktisk og romslig walk-in-garderobe med god lagringsplass, hyller og stangplass som gjør det enkelt å organisere klær og tilbehør – en funksjonell løsning som gir ekstra komfort og orden i hverdagen. Fra soverommet er det også direkte adkomst til baderommet, som gir praktisk og privat tilgang.

BADEROM M/ADKOMST FRA HOVEDSOVEROMMET:
Delikat, flislagt baderom med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet er innredet med servantskap med nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, samt et frittstående badekar.

SOVEROM 2 og 3:
Soverommene er romslig og har plass til både seng og øvrige møbler. Rommene er allsidige og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Soverom 2 har gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe med speildør.

BADEROM:
Pent, flislagt bad med gulvvarme og downlights i himlingen. Badet har benkeplate med servantskap og toppservant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, samt dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Det er også opplegg for vaskemaskin.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren, merket "D-504", med et areal på ca. 5,0 m². 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 brannisolert inngangsdør med kikkhull.
Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre.
Innerdører: Innvendige dører med glatte, malte dørblader. Dør med glass mellom entré/gang og stue. Malte skyvedører til soverommene.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré/gang.
Oppvarming: Vannbåren gulvvarme.

Standard

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

Parkering

Det medfølger garasjeplass i U2, merket med nr. 4, rett ved heisen. Plassen har montert infrastruktur for elbil. Felleskostnader utgjør kr 280,- pr. mnd. Ved eierskifte tilkommer et administrasjonsgebyr.

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

Sameiet tilbyr også leie av parkeringsplasser for motorsykler i garasjeanlegget. Beboere som ønsker plass, bes ta kontakt med styret på e-post.

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/.

Modernisering og påkostninger

Ny servant ble montert på badet i 2022. Arbeidet ble utført av Kvikk.
Ny master og termostat på fjernvarmeanlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik har utført arbeidet. Kvik monterte ny servant og benkeplate på badet i Mai 2022.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har mottatt tekniske spesifikasjoner fra tidligere eier, som er levert av opprinnelig utbygger.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Nei
Eventuell kommentar: Styret besluttet i 2021 å gjennomføre radonmåling or å sikre dokumentasjon undt dette, noe som er generelt anbefalt. Det er ikke indikasjoner på at nivået på radongass er for høy.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført en tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig i 2020.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om

boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og takstrapport som ble utarbeidet i forbindelse med salg av boligen i 2020.

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 i 5. etasje i høyblokk. 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. Balkongdører og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Balkong, terrasse, platting: Franske balkonger
Oppsummering: Rekkverket til de franske balkongene måles til ca. 97 cm fra ferdig gulv og ca. 75 cm fra terskel. Rekkverket er lavt i henhold til dagens standardkrav på 120 cm (for balkonger over 10 meter over bakkenivå). For å øke sikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.
Anbefalte tiltak: Høyde på rekkverket bør heves til dagens krav på 120 cm.
Balkongdørene subber noe i nederste karm og bør justeres.

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.

Våtrom: Baderom:
Oppsummering av fukt: 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.

Våtrom: Bad/vaskerom:
Oppsummering av fukt: 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.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, kjøleskap, komfyr, platetopp og fryser medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin
- Hvite flower pot-lamper i stuen
- Knagger i gang
- TV

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

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

Adgang til utleie

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

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 m^2. 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.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 4 719 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 105,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 5 105,-

Herav:
TV 40,-
Felleskostnader 4 875,-
Internett 190,-

I tillegg tilkommer kr. 280,- 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, vaktmestertjenester, brøyting, beplantning av grøntområder, vask av fellesområder, sprinkelanlegg, brannvarslingsanlegg, oppvarming av fellesareal m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 3 981,- pr. 01.01.2025
Boligen er ilagt kr. 3 981,- i eiendomsskatt for inneværende 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 2 283 686,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 9 134 743,- 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 har avtale med NextGenTel om TV- og internettjenester.

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.

Vaktmestertjenester:
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med ISS.

Vektertjenester:
Sameiet får levert vaktholdstjeneste av NOKAS.

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 50 896,-pr. 01.08.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208432028
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,95%
Restsaldo 5 906 914,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flyt
Terminer i året: 12
Restsaldo:50 896,11
Kapitalkostnader:471,85

Fellesformue

Kr 20 430,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er underskudd på kroner -702 656. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 608 600.

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: 10 317 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet felles tomt med sittegrupper og lekearealer. Fellesarealene ble nylig oppgradert av profesjonell gartner, og fremstår nå som frodige og velstelte med blomster, epletrær og grønt plenareal. Sameiet grenser til idylliske Torshovdalen med store grøntområder, lekeplasser og skatepark.

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 moderne bygg fra 2013. Leiligheten har en svært god intern beliggenhet – høyt og fritt til i byggets 5. etasje, helt på enden. Her bor du svært sentralt med t-banestasjon (Sinsen) rett ved leiligheten. I samme bygg finner du matbutikk, legekontor og apotek – svært praktisk for hverdagen.

Torshovdalen grenser til sameiet, og med heis, dagligvarebutikk, apotek samt flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, passer dette boligen like godt for eldre som for barnefamilier.

Torshovdalen vant Statens byggeskikkpris i 2015, og juryen fremhever prosjektets boligkvaliteter som utsikt, gode solforhold, nærhet til park, gjennomtenkt byplan, arkitektur av høy klasse og et variert boligtilbud. Arkitekt og byggherre har sammen satset på kvalitet og skapt et forbilde for god byggeskikk.

Sameiet ligger inntil Torshovdalen, som om sommeren inviterer til grilling og hyggelige stunder i grønne, barnevennlige omgivelser. I sameiet finnes også flere butikker som Rema 1000, apotek, hudpleieklinikk og legekontor. Nærområdet byr videre på butikker som Kiwi, Joker og søndagsåpen Bunnpris, samt populære kafeer som Åpent Bakeri og Kaffebrenneriet, restauranter, kino og teater. Det finnes også mange takeaway-muligheter.

Du har gangavstand til Grünerløkka med sitt pulserende uteliv, Nydalen og Storo med flere treningssentre, Torshovparken og Akerselva med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Videre er det kort vei til Maridalen og Lillomarka med skiløyper og turstier, samt Grefsenkleiva skisenter.

Torshovdalen Sameie I ligger nær kollektivknutepunkt med buss (inkludert nattlinjer), flybuss til Gardermoen, tog fra Grefsen stasjon, trikk og T-bane. T-banen tar deg på 2 minutter til Storo med Oslos største kjøpesenter, 3 minutter til Nydalen med Handelshøyskolen BI, 9 minutter til Blindern og 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

Espira Barnehage ligger i Hans Nielsen Hauges gate 39F og består av fire avdelinger: Tretoppen (2–6 år), Bikuben (1–6 år), Maurtua og Sneglehuset (begge 0–3 år). Barn av beboere i sameiet har prioritet ved opptak.
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 byggesak:
Hans Nielsen Hauges gate 37 A - G - Opprøring av pergolaer på takterrasser
Saksnummer: 201509523 - Byggesak
Mottatt sak: 01.07.2015
Status: Tillatelse gitt

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

Saken gjelder planforslag til offentlig ettersyn for oppgradering av gang- og sykkelanlegget langs RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen. Formålet er å forbedre forholdene for myke trafikanter på denne strekningen.

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:

301/79/104/138:
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: 138
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 103/16675

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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. 75 606,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 038,-
Utlegg boligstyling kr. 2 000,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 165 404,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 10. august 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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Hans Nielsen Hauges gate 37F

Hans Nielsen Hauges gate 37F

Nabolaget Åsen - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	12 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	16 min 1.3 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	17 min 1.4 km
Kuben videregående skole	4 min
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.5 km

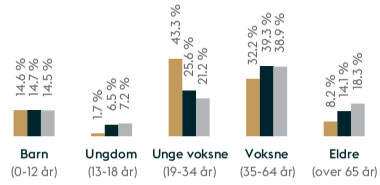
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	2 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	2 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	4 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn	1 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.4 km
Nordre Åsen Kanvas-barnehage (... 38 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

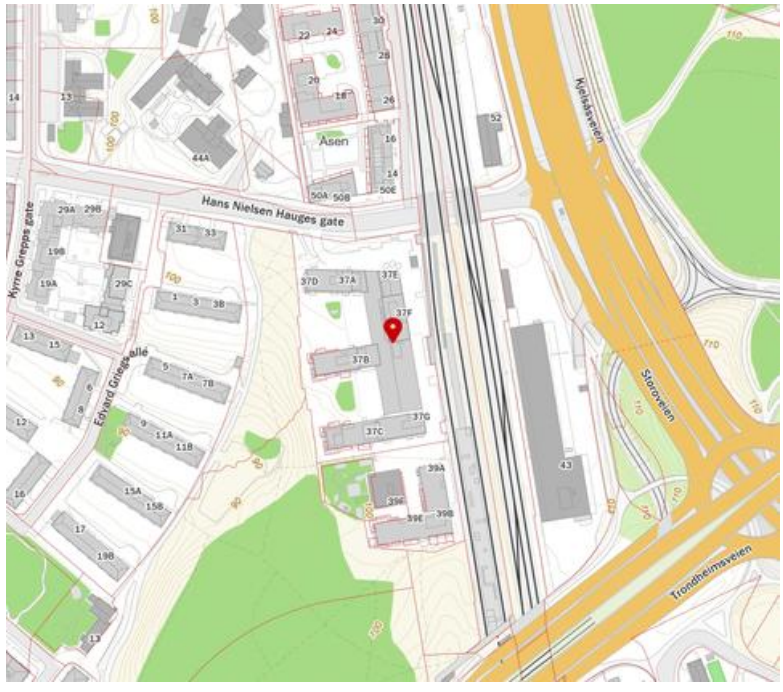
Sport

Muselunden	8 min
Haarklous plass	8 min
Sandaker Treningssenter	9 min
Fitness24Seven Storo	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Hans Nielsen Hauges gate 37 F 0481 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2013
BRA: 110 m^2
BRA-i: 105 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	18	1	0	3

Supertakst

GNR: 79 BNR: 104 SNR: 138
Johannes Barbantonis
Boligtakstmannen.no v/Linima AS
post@boligtakstmannen.no
+4794246240
Hans Nielsen Hauges gate 37 F
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, ildsted / 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/34078

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 TG2

Balkong, terrasse, platting: Franske balkonger

Oppsummering

Rekkverket til de franske balkongene måles til ca. 97 cm fra ferdig gulv og ca. 75 cm fra terskel. Rekkverket er lavt i henhold til dagens standardkrav på 120 cm (for balkonger over 10 meter over bakkenivå). For å øke sikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.

Anbefalte tiltak

Høyde på rekkverket bør heves til dagens krav på 120 cm. Balkongdørene subber noe i nederste karm og bør justeres.

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.

Våtrom: Baderom

Oppsummering av fukt

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.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av fukt

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
4.8.2025

Rapportdato
6.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Maria Lines Morken**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Navn: **Ragnar Alexander Lines Morken**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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 og felles kjeller og/eller loft. Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. På bakgrunn av den geometriske utformingen av leiligheten og manglende fri siktelinje mellom yttervegger kan det ikke utelukkes noe større avvik enn 2%. For mer nøyaktig oppmåling anbefales det utført "3D-scan." Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

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

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **79** Bruksnr: **104** Festenr:
Seksjonsnr: **138** Andelsnr: Leilighetsnr: **H0501**

Byggeår: **2013**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 5. etasje i høyblokk. 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. Balkongdører og vinduer med karmer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Ny servant ble montert på baderom. Arbeidet ble utført av Kvikk.	Ja
2024	Det ble montert nye termostater i alle rom og master for fjernvarme høsten 2024 ifbm. vedlikehold / forventet levetid på opprinnelig utstyr som nærmet seg slutten.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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 via 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)
5. etasje	110	105	5	0	15
Totalt m²	**110**	**105**	**5**	**0**	**15**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	105	102	3	Entre/gang, bad/vaskerom, 3 soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.	Garderobe/"walk in closet".
Totalt m²	**105**	**102**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren markert med "D-504", på ca. 5,0 m2. Det opplyses at eieren har disponert kjellerboden siden innflytting, men det er ikke framlagt noen dokumentasjon på eierskap eller bruksrett. Det er en sydvendt balkong på ca. 5,2 m2 og en vestvendt balkong på ca. 10 m2. Felles eiet tomt på totalt 10.317 m2.
Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Biloppstillingsplass rett ved heisen, merket med nr. 4 i U2 i felles garasjeanlegg i kjelleren ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. 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: Balkonger

Type	Balkong
Det er etablert to balkonger i boligen med utgang fra stue og spisestue. Sydvendt balkong på ca. 5,2 m2 med tilgang fra spisestue og vestvendt balkong med tilgang fra stue på ca. 10 m2. Balkongene er i stålglattet betong dekket med impregnerte treheller. Balkongene er overbygd og har fall mot sluk. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i stål med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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: Franske balkonger

Type	Balkong
Det er etablert 3 franske balkonger i boligen. En på kjøkkenet, en i stue og en på soverom1. Rekkverk i aluminiums ramme, med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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-2**
Rekkverket til de franske balkongene måles til ca. 97 cm fra ferdig gulv og ca. 75 cm fra terskel. Rekkverket er lavt i henhold til dagens standardkrav på 120 cm (for balkonger over 10 meter over bakkenivå). For å øke sikkerheten anbefaler jeg å heve rekkverket til minst 120 cm over ferdig gulv. Vennligst merk at i noen tilfeller kan det være utfordrende å øke rekkverkshøyden. Jeg anbefaler å kontakte styret i sameiet for å undersøke mulighetene for å heve rekkverket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Høyde på rekkverket bør heves til dagens krav på 120 cm. Balkongdørene subber noe i nederste karm og bør justeres.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags isolerglass med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør med kikkhull. Innvendige dører med glatte malte dørblader. Dør med glass mellom entre/gang og stue. Malte skyvedører 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**

6.4 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.	

6.5 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 granitt, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Fransk luftebalkong. Gulvvarme. Det er installert komfyrvakt, det anbefales å montere aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Det er balansert ventilasjon i boligen. Mekanisk avtrekk for stekeområdet.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

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

6.6 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 branntilløp eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 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

6.8 Vannledninger



Rørfordelerskap med vannmålere og stoppekran plassert i bad/vaskerom.

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

Oppsummering av vannledninger — TG-1

Stoppekran er plassert i himling på vaskerom. Den ble testet og den fungerer som tiltenkt.



Rørfordelerskap plassert i himling på baderom.

6.9 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre/gang.

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 01.01.1999?	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.

6.10 Vannbåren varme



Fordelerskap med kursfortegnelse for vannbåren varme, plassert i entre/gang.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med soneinndeling i alle rom.	
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**

6.11 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.

6.12 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?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.13 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert under badekaret.

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
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**
Badekaret må flyttes noe for å få tilgang til sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert baderoms kabin. Det er etablert servantskap med nedfelt servant, Innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne og frittstående badekar. 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-IU**
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

6.14 Våtrom: Bad/vaskerom



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
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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Baderommet er en prefabrikkert baderoms kabin. Det er etablert benkeplate med servantskap og toppservant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd sisterne, og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i i herdet glass. 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-IU**
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

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

5. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Morken, Ragnar A Lines	9578-5998-4-1513481	2025-08-03 19:48:09
Lines, Maria Morken	9578-5997-4-842084	2025-08-03 19:49:03

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. aug. 2025

Oppdragsnummer
20-0189/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges gate 37F, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Maria Morken Lines, Ragnar Alexander Lines Morken

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. desember 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 90885445
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Kvik har utført arbeidet. Kvik monterte ny servant og benkeplate på badet i Mai 2022

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har mottatt tekniske spesifikasjoner fra tidligere eier, som er levert av opprinnelig utbygger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Styret besluttet i 2021 å gjennomføre radonmåling or å sikre dokumentasjon undt dette, noe som er generelt anbefalt. Det er ikke indikasjoner på at nivået på radongass er for høyt.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Det ble gjennomført en tilstandsrapport i forbindelse med salg av bolig i 2020.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i salgsoppgave og takstrapport som ble utarbeidet i forbindelse med salg av boligen i 2020

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

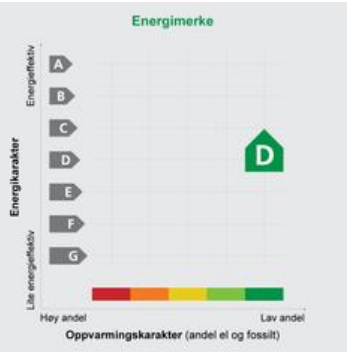
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 20-0189/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 37F
Postnr	0481
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	104
Seksjonsnr.	138
Festenr.	
Bygn. nr.	300201025
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1177798
Dato	11.09.2020



Innmeldt av	Simon Solbjørg

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.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet 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**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	103
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37F	Gnr: 79
Postnr/Sted: 0481 OSLO	Bnr: 104
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr: 138
Bolignr:	Festenr:
Dato: 11.09.2020 16:11:30	Bygnnr: 300201025
Energimerkenummer: A2020-1177798	
Ansvarlig for energiattesten: Simon Solbjørg	
Energimerking er utført av: Simon Solbjørg	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Deres ref.: 20-0189/25 . Vår ref.: 7277-1-138 Dato: 04.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen I Sameie
Organisasjonsnr:	811954802
Seksjonseier:	Lines, Maria Morken
Medeier:	Morken, Ragnar Alexander Lines
Leilighetsnummer:	138
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 37 F, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	138
Gnr.	79
Bnr.	104

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90885445.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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:	6,95%
Restsaldo	5 906 914,00
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: 5 105,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	40,00	
Felleskostnader	4 875,00	
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:	700,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 802,-
Annen formue:	20 430,-
Gjeld:	52 075,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208432028
Restsaldo:	50 896,11
Kapitalkostnader:	471,85

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 50 896,11,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver 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 2025

Innkalling

S.nr. 7277
TORSHOVDALEN I SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN I 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.

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7277

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

Forslag til vedtak

Bente Søgaard er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styre foreslår Jan Bengtson og Carin Andal til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskudd i årsregnskap er dekket inn ved opptak av lån som ble vedtatt på fjorårets årsmøte i forbindelse med gjennomføring av VVS-prosjekt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7277 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret har de siste to årene vært kr 400 000. Det foreslås en økning tilsvarende konsumprisindeksen for de to siste år på 6,7%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 426 000.

Styrehonoraret dekker også arbeid og oppgaver styret gjør for næring, Sameiet Torshovdalen2 og garasjeseksjonen. 13% av styrehonoraret blir tilbakebetalt til vårt sameie fra disse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Vervene som styreleder og vara velges for ett år av gangen, mens styremedlemmene velges for to år. To av styrets medlemmer står på valg hvert år. Det skal derfor velges en styreleder, to styremedlemmer og to vara.

Styreleder Bente Søgaard og styremedlem Kristina Sandbrekkene Olsen har takket ja til gjenvalg.

Det kom inn fem forslag til nye medlemmer til de ledige plassene i tillegg til de to som ønsket gjenvalg. Styret takker for interessen og viljen til å være med på å bidra til sameiet.

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:

- Christoffer Kontny
- Kristina Sandbrekkene Olsen

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

- Anne Westad
- Jørn Ourom

Styrets årsrapport

Årsrapport styret 2024/2025

Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 10 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.

Vedlikehold

Som en del av planlagt vedlikehold ble det skiftet ut lysarmatur i alle boder og tekniske rom i løpet av januar og februar. Da lyskildene i de gamle lampene var lysstoffrør som nå er forbudt å produsere, var overgang til led-belysning nødvendig. Med unntak av noen utelamper, har vi nå skiftet til ny led lamper i hele sameiet.

Videre ble det skiftet ut alarmsystem i alle fem heiser i desember. Den forrige alarmløsningen var basert på 2G-teknologi som skal fases ut i Norge. De nye alarmene er 4G alarmtelefoner.

Det har også vært gjennomført kontroll av tak og ventilasjonsrom. Det er funnet noe råte på dører som vil bli utbedret i inneværende år.

Alle kummer/sandfang på eiendommen ble kontrollert og det ble avdekket at disse ikke tidligere er tømt for sand og grus. Dette er nødvendig for å forhindre at vann trenger inn i bygningen. Disse ble tømt på høsten.

Det har vært gjennomført ekstra service og utbedring av flere inngangsdører både ute og i garasjen. En av dørene måtte skiftes på grunn av for store skader til at den kunne repareres.

Sameiet har faste avtaler med ulike firmaer som ivaretar årlige kontroller og vedlikehold på våre tekniske installasjoner. Dette gjelder f.eks. ventilasjon, brannsikring, sprinkleranlegg, elektrisk anlegg, VVS, heis, dører og låssystem, kontroll av lekeplasser, skadedyrbekjempelse. Styret har fulgt opp gjeldene avtaler og rapporter.

Vi har det siste året hatt en ustabil vaktmestertjeneste, blant annet på grunn av hyppige utskiftinger av vaktmester. Dette har medført at medlemmer i styret har måtte gjøre en del vaktmesteroppgaver, som å skifte pærer i utendørsbelysning, opprydning og vasking i boder og fellesområder. Det ble også fjernet hensatte sykler på fellesområdene.

Heis

Styret har fulgt opp serviceavtalen vi har med Orona, og har fått en fast kontaktperson/serviceperson. Dette har medført at vi får raskere kontakt når det er behov for reparasjon. Vi har også kortet ned på serviceintervallene på heisene. Samlet sett har det vært langt færre heisstanser i sameiet siste år enn det har vært i foregående år.

I forbindelse med strømstans sameiet i mars stanset tre av våre heiser (A, G og F). Dette var knyttet til disse heisenes UPS (nødbatteri) og ikke til det heistekniske. Styret er i prosess med å hente inn anbud for nye UPS'er da estimert levetid på disse er rundt 10 – 13 år.

Nye samarbeidspartnere

Styret går hvert år gjennom samarbeidspartnerne våre og de avtalene vi har. Det gjøres vurderinger både på økonomi og tilfredshet med kvaliteten på tjenestene som blir levert. I inneværende periode plukket vi ut vaktmester- og gartnertjenester, og trappevask. Det ble hentet inn anbud både fra gjeldende leverandører og 2-3 nye. Vi har beholdt samme vaskefirma som tidligere. Det er inngått avtale med nytt vaktmesterselskap, NOVAK, som er gjeldende fra 1.mai i år. Disse vil også ta ansvar for deler av gartnertjenesten, bl.a. klipping av plen. Det vil leies inn fagpersoner for enkelte andre oppgaver som beskjæring av trær.

Sameiet fikk i fjor sommer ny konsulent hos OBOS som vi har fått et godt samarbeidklima med.

Garasje

Det ble gjennomført rutinemessig garasjevask i mai og tørrfeiing på høsten.

I perioden onsdag 28. til og med tirsdag 30. august ble det som varslet arbeidet med skifte/utbedring av overvannsrør (rør som skal hindre oversvømmelse ved kraftig regnfall).

I september ble det gjort justeringer og forbedringer på lys i garasjen. Det ble montert flere bevegelsessensorer, og perioden lyset er på før det slukkes er utvidet.

I oktober inngikk vi en avtale med Parqio AS om prøvedrift av nytt system for åpning av garasjeporten. I tillegg til skiltgjenkjenning som nå er tilgjengelig for alle, har de som har ønsket det fått testet geo-lokasjonsbasert løsning. Resultatet er blandet, men de to løsningene til sammen har vist seg å gi ganske god pålitelighet. Når prøvetiden utløper vil styret inngå en flåteavtale vi har fått tilbud om.

I desember ble firmaet som sørger for kortbetaling ved bruk av elbil-ladere (Charge 365) kjøpt opp av et større internasjonalt firma. Dette førte til en rotete prosess og en del utfordringer for styret, men det ble håndtert uten at det gikk nevneverdig utover brukerne av systemet. I februar ble styret gjort kjent med at betalingstjenesten for el-bil (Charge 365) kom til å bli vesentlig dyrere. Styret besluttet å midlertidig øke prisen per kWh for å dekke inn kostnadene mens det arbeides med alternative løsninger. Det ble besluttet at styret selv administrerer dette, og at OBOS utsteder faktura kvartalsvis for forbruk av strøm.

22. desember hadde vi på nytt lekkasje fra fettutskilleren til Campino i U2. På langt nær så ille som sist, og raskt utbedret.

Midt i januar hadde vi et uhell der en besøkende med tilhenger hadde kjørt ned garasjeporten, samt skadet en kabelgate i nedkjørselen. Dette førte til at porten ble stående åpen noen dager, mens port-firmaet (Hörman) ventet på deler. Det ble sørget for økt vakthold, og det ble ikke rapportert noe i den forbindelse.

I tillegg til det overnevnte har styret i lengre tid vært oppmerksom på, og hatt tidkrevende arbeid med, ladestasjoner som har mistet forbindelsen til Internett, noe som fører til at en ikke får startet lading på stasjonene. Styret har i samarbeid med vår avtaleleverandør, Laukas AS, kommet fram til en løsning som skal gjøre forbindelsen stabil. Dette er satt i bestilling, og utføres i løpet av våren.

Økonomi

OBOS har i perioden lagt om sitt regnskapssystem. Dette har medført en del ekstraarbeid for styret, spesielt i forbindelse med årsregnskapet. Styret har ellers innarbeidet gode rutiner for fakturabehandling, både når det gjelder å kontrollere fakturaer og sjekke om de er korrekte i forhold til mottatte tjenester, og når det gjelder fordeling av fakturaer mellom oss, T2 og næringsseksjonen. Når det gjelder sameiets økonomi, mener vi at denne nå er under god kontroll.

Når det gjelder årsregnskapet for 2024 som skal behandles på årsmøtet, kan det se ut til at det dårlig samsvar mellom budsjett og faktisk forbruk fordi det er store avvik på enkelte poster. Det er to hovedgrunner til dette. Det ene er omlegging av betalingsordning for fjernvarme og varmtvann. Det andre er VVS-prosjektet med utskifting av termostater og mastere, rensing av systemet og utskifting av pumper.

Betalingsordning: Tidligere ble forbruk av fjernvarme og varmtvann, samt innbetalingene av a-konto-beløp fra seksjonseiere ført i et eget regnskap. Dette framkom da ikke på årsregnskapet. Etter omlegging har forretningsfører ført inntektene seksjonseierne har betalt for sitt forbruk sammen med inntektene fra felleskostnadene. Tilsvarende er utgiftene til forbruk at energi til varme og vann ført på samme post som elektrisk energi. Vi hadde budsjettert kr 650 000 for bruk av elektrisk energi, som vi har holdt oss innenfor. Den store differansen på energiposten er altså fordi vann- og fjernvarme er lagt til på denne posten.

VVS: Dette prosjektet ble besluttet gjennomført etter at budsjettet var laget, og ble finansiert delvis gjennom at seksjonseiere selv betalte for energimålere, termostater og master i egen leilighet, delvis gjennom opptak av lån på kr 2 000 000. Seksjonseiernes betaling for utstyr i egen leilighet er ført som inntekter under "Driftsinntekter - Andre inntekter", mens utgiftene til dette er ført under "Driftsutgifter". Disse to postene går derfor i 0. Den resterende differansen mellom budsjett og faktisk forbruk under "Driftsutgifter" er dekket av lånet som ble tatt opp. Denne saken var oppe til behandling på årsmøtet i 2024 og ble vedtatt. Øvrige driftsutgifter er derfor innenfor det som var satt opp i budsjettet for 2024.

Øvrige saker

Styret er pålagt å ha årlige runder i sameiet med HMS-kontroll. Dette er gjennomført etter planen to ganger i året. Feil og mangler som blir avdekket blir utbedret. En gjenganger på disse kontrollene, er at det oppbevares ulike gjenstander i ganger og trappeløp. Beboere blir kontaktet og bedt om å fjerne ting som sperrer rømningsveier.

Det har i mange år vært irritasjon over næringslokalet i første etasje i A. Lokalet er i privat eie og styret har begrenset innflytelse på hva og hvordan lokalet benyttes. Det har vært gjort mange forsøk på dialog og innfallsvinkler. I inneværende styreperiode har vi kommet med forslag om at eier kunne sette opp frostet film på innsiden av vinduene og bedt om at vinduene utvendig vaskes. Det ble da hengt opp plast på innsiden i lokalet. Selv om dette ikke er optimalt, er det blitt bedre enn det som var.

Styret har også vært i dialog med eier av de andre næringslokalene i forbindelse med at de ønsker å endre parkeringsordningen for de oppmerkede p-plassene langs T-bane-linja. Plassene blir disponert av næringsseksjonen i åpningstiden til deres leietakere. Utenom om dette kan våre beboere bruke plassene. Styret har vært tydelige på at innføring av en betalingsordning ikke skal redusere våre rettigheter til plassene. Vi er foreløpig ikke kommet til enighet i denne saken.

Det har det siste året vært langt flere forsikringsskader enn tidligere år, til sammen 11 saker. Samtlige saker er knyttet til seksjonene/leilighetene og de fleste dreier seg om vannskader i leiligheten etter lekkasje fra oppvaskmaskin, kjøleskap eller innvendige rør i leiligheten. Hovedregelen i sameiet er at seksjonseier selv må betale egenandel for skade inne i leiligheten. Selv om sameiet da ikke blir belastet for egenandelen, øker forsikringspremien når det er mange skader.

Planer for kommende styreperiode

Det er ikke planlagt for større vedlikeholdsoppgaver kommende år. De tingene som planlegges vil ikke innebære ting der det er behov for tilgang til leilighetene.

Som nevnt under avsnittet om heiser, så planlegger vi å skifte UPS-batterier til heisene. Dette er relativt kostbart og vil utgjøre om lag 1/3 av årets driftsbudsjett.

Det er også behov for å skifte ut nødlysene i oppgangene.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MYHAJ-HEEEZ-PCQ3B-N2OON-GGK5E-QPSUP

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.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftskostnader/driftsinntekter
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser.
Andre inntekter, kr 2 286 060, er hovedsakelig innkreving for energimålere, master og termostater.
Andre inntekter består også av forsikringsoppgjør og avregning av næringsseksjonene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes hovedsakelig merkostnader til drift og vedlikehold.
Kostnader energi/fyring er tilsynelatende over budsjett og skyldes at kostnader posteres annerledes i regnskapet, etter dere gikk over til månedlig avregning. Det er også en fordring i balanseregnskapet som blir inntektsført i 2025. Se note 15.

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.

Disponible midler
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 538 563.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 9 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 217 611	7 320 144	8 323 000	8 852 000
Ladeinntekter EL-bil		190 066	173 593	150 000	150 000
Andre inntekter	3	2 286 060	323 531	600 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 693 737**	**7 817 267**	**9 073 000**	**9 002 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-56 400	-56 000	-56 400
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-15 976	-18 304	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-271 320	-246 480	-260 000	-279 000
Konsulenthonorar	7	-58 915	-44 917	-50 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-6 098 400	-3 291 564	-2 600 000	-2 710 000
Forsikringer		-615 478	-516 814	-575 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-1 622 112	-1 148 054	-1 450 000	-1 837 000
Energi/fyring	10	-1 493 972	-575 371	-650 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-415 845	-365 450	-400 000	-400 000
Andre driftskostnader	11	-1 093 287	-1 084 952	-1 075 000	-944 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 141 705**	**-7 748 307**	**-7 536 000**	**-8 036 400**
DRIFTSRESULTAT		**-447 968**	**68 960**	**1 537 000**	**965 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	87 098	58 622	0	76 000
Finanskostnader	13	-341 785	-268 660	-304 000	-433 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-254 687**	**-210 038**	**-304 000**	**-357 000**
ÅRSRESULTAT		**-702 656**	**-141 078**	**1 233 000**	**608 600**
Overføringer:					
Udekket tap		-702 656	-141 078		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1 044 018	1 044 018
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 044 018**	**1 044 018**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		20 310	10 638
Forskuddsbetalte kostnader		1 414	32 090
Andre kortsiktige fordringer	15	578 791	73 166
Driftskonto OBOS-banken		1 880 037	933 015
Driftskonto OBOS-banken II		0	500 000
Sparekonto OBOS-banken		658 638	627 214
SUM OMLØPSMIDLER		**3 139 190**	**2 176 123**
SUM EIENDELER		**4 183 208**	**3 220 141**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16, 17	-2 461 116	-1 758 461
SUM EGENKAPITAL		**-2 461 116**	**-1 758 461**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	6 043 697	4 379 331
SUM LANGSIKTIG GJELD		**6 043 697**	**4 379 331**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		220 766	154 822
Leverandørgjeld		377 452	331 298
Påløpte renter		2 410	27 825
Påløpte avdrag		0	30 566
Energiavregning		0	54 759
SUM KORTSIKTIG GJELD		**600 627**	**599 270**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 183 208**	**3 220 141**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025
Styret i Torshovdalen I Sameie

Bente Søgaard /s/ Håkon Thrane Løvoll /s/ Kristina S. Olsen /s/

Håvard Øksenvåg Kirkebøen /s/ Kjell Antvort /s/

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

Felleskostnader2	6 223 579
Månedlig energiavregning	943 676
Parkering	605 388
Felleskost. Torshovdalen II Sameie	523 334
Felleskost. Næring	447 744
Internett	346 370
TV	72 920
Driftsutgifter varme, Techem	54 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 217 611**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Ny master og termostater	1 488 510
Energimålere	635 500
Elbil Strøm	52 643
Strøm Bysykkelstativet 03-313 Sinsen T	1 925
Opprydding kundereskontro	666
Forsikringsoppgjør	52 040
Nettinnbetalinger	1 577
Nøkler	400
Utleie	3 000
Avregning 2024 Aslak Mothassel	4 101
Avregning 2024 AS Sinsen Torg Næring	45 698
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 286 060**

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 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-21 313
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 603
SUM KONSULENTHONORAR	**-58 915**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-241 107
Drift/vedlikehold VVS	-4 082 312
Drift/vedlikehold elektro	-105 400
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 632
Drift/vedlikehold heisanlegg	-224 358
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-623 568
Drift/vedlikehold brannsikring	-247 207
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-281 667
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 085
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 075
Egenandel forsikring	-66 000
Reparasjon og vedlikehold annet	-63 990
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 098 400**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-892 908
Renovasjonsavgift	-729 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 622 112**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-499 161
Fjernvarme	-978 547
Andre fyringskostnader	-16 264
SUM ENERGI / FYRING	**-1 493 972**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-866
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 810
Datautstyr	-6 374
Vaktmestertjenester	-188 441
Vakthold	-276 904
Renhold ved firmaer	-459 066
Snørydding	-125 451
Andre fremmede tjenester	-2 506
Andre kontorkostnader	-425
Bank- og kortgebyr	-6 082
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-4 368
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 093 287**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	30 864
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	758
Kundeutbytte fra Gjensidige	55 476
SUM FINANSINNTEKTER	**87 098**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-341 646
Renter på leverandørgjeld	-140
SUM FINANSKOSTNADER	**-341 785**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Parkeringsplasser avskrives ikke

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning felleskost. Torshovdalen II Sameie	46 000
Avsetning energiavregning oktober - desember	532 791
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**578 791**

NOTE: 16
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: 17
OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP

	31.12.2023	**Årsresultat**	**31.12.2024**
Opptjent egenkapital i 2013 og 2014	1 077 299	0	1 077 299
Egenkapital bolig f.o.m 2015	-1 640 427	-510 046	-2 150 473
Egenkapital næring f.o.m 2015	-257 537	334 997	77 460
Egenkapital garasjer f.o.m 2015	-937 796	-527 606	-1 465 402
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP	-1 758 461	-702 656	-2 461 116

NOTE: 18
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	257 874	
Nedbetalt i år	3 334 643	
		0
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 tidligere	155 312	
Nedbetalt i år	1 044 688	
		0
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2024	-6 100 904	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	57 207	
		-6 043 697
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 043 697**

7277 - Torshovdalen I Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO7277	GA7277	NÆ7277	T2	Sum
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	7 641 145	605 388	447 744	523 334	9 217 611
LADEPUNKT	0	190 066	0	0	190 066
ANDRE INNTEKTER	2 233 417	52 643	0	0	2 286 060
SUM DRIFTSINNTEKTER	**9 874 562**	**848 097**	**447 744**	**523 334**	**11 693 737**
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-54 258	-357	-1 785	0	-56 400
STYREHONORAR	-349 340	-18 000	-12 660	-20 000	-400 000
REVISJONSHONORAR	-15 369	-101	-506	0	-15 976
FORR.FØRERHONORAR	-262 323	-410	-8 587	0	-271 320
KONSULENTHONORAR	-57 220	-1 695	0	0	-58 915
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 451 974	-127 460	-464 379	-54 587	-6 098 400
FORSIKRINGER	-448 560	-84 271	-82 646	0	-615 478
KOMMUNALE AVGIFTER	-1 286 633	0	-133 490	-201 989	-1 622 112
ENERGI / FYRING	-1 098 258	-219 472	-161 267	-14 975	-1 493 972
KABEL- / TV-ANLEGG	-415 845	0	0	0	-415 845
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-798 492	-61 486	-111 007	-122 302	-1 093 287
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-10 238 273**	**-513 252**	**-976 327**	**-413 854**	**-12 141 705**
DRIFTSRESULTAT:	**-363 711**	**334 845**	**-528 583**	**109 480**	**-447 968**
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	85 926	195	977	0	87 098
FINANSKOSTNADER	-341 741	-44	0	0	-341 785
RES. FINANSINNT/KOSTN.	**-255 815**	**151**	**977**	**0**	**-254 687**
RESULTAT	**-619 526**	**334 997**	**-527 606**	**109 480**	**-702 656**

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVDALEN I SAMEIE

Organisasjonsnummer: 811954802
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Bente Søgaard er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Styre foreslår Jan Bengtson og Carin Andal til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Underskudd i årsregnskap er dekket inn ved opptak av lån som ble vedtatt på fjorårets årsmøte i forbindelse med gjennomføring av VVS-prosjekt.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonoraret har de siste to årene vært kr 400 000. Det foreslås en økning tilsvarende konsumprisindeksen for de to siste år på 6,7%. Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 426 000.

Styrehonoraret dekker også arbeid og oppgaver styret gjør for næring, Sameiet Torshovdalen2 og garasjeseksjonen. 13% av styrehonoraret blir tilbakebetalt til vårt sameie fra disse.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Vervene som styreleder og vara velges for ett år av gangen, mens styremedlemmene velges for to år. To av styrets medlemmer står på valg hvert år. Det skal derfor velges en styreleder, to styremedlemmer og to vara.

Styreleder Bente Søgaard og styremedlem Kristina Sandbrekkene Olsen har takket ja til gjenvalg.

Det kom inn fem forslag til nye medlemmer til de ledige plassene i tillegg til de to som ønsket gjenvalg. Styret takker for interessen og viljen til å være med på å bidra til sameiet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Bente Søgaard (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Søgaard

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Christoffer Kontny (49 stemmer)
Kristina Sandbrekkene Olsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Christoffer Kontny
Kristina Sandbrekkene Olsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Ourom (49 stemmer)
Anne Westad (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Ourom
Anne Westad

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 37F

Dato: 04.08.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516363
1579

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20250804 for HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F.

GNR. 79 BNR. 104

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.12.1990.

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

10561 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

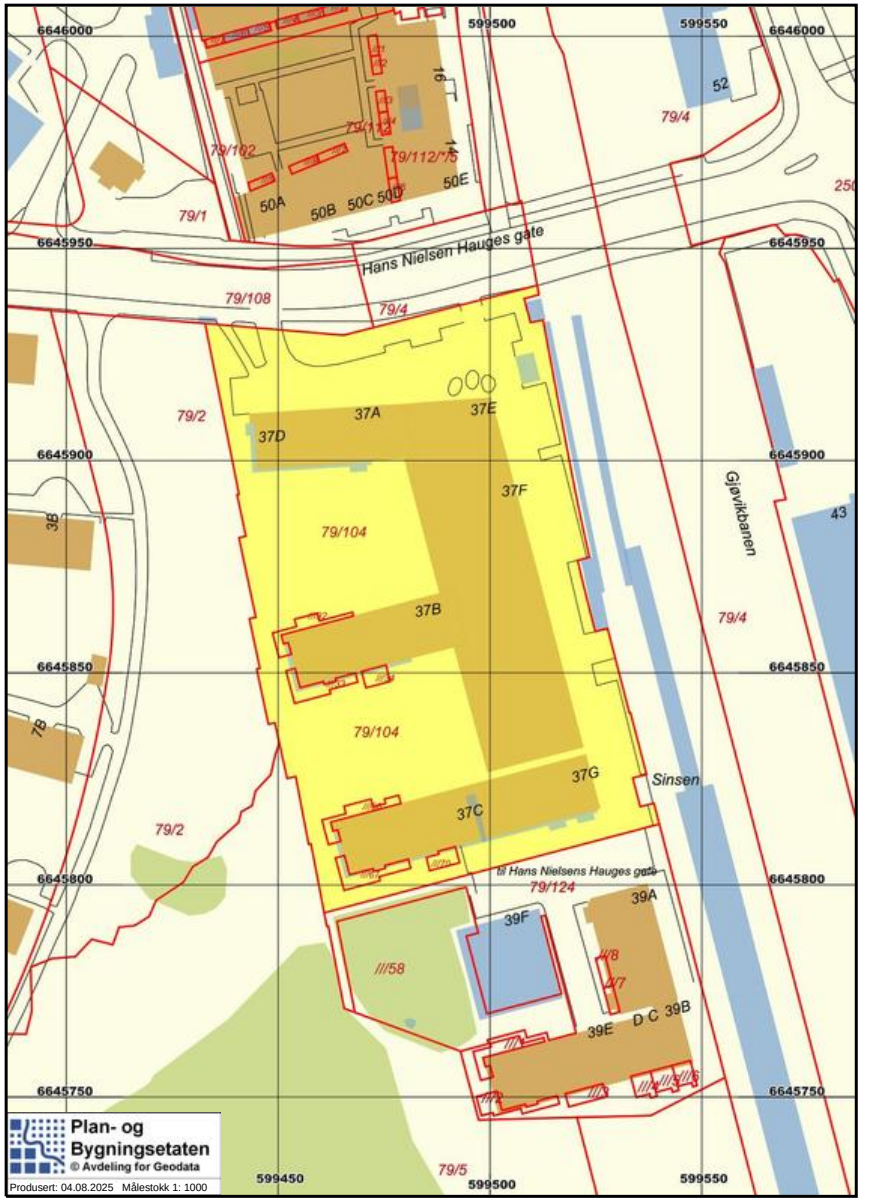
Kristin Tveit
Enhetsleder

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: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

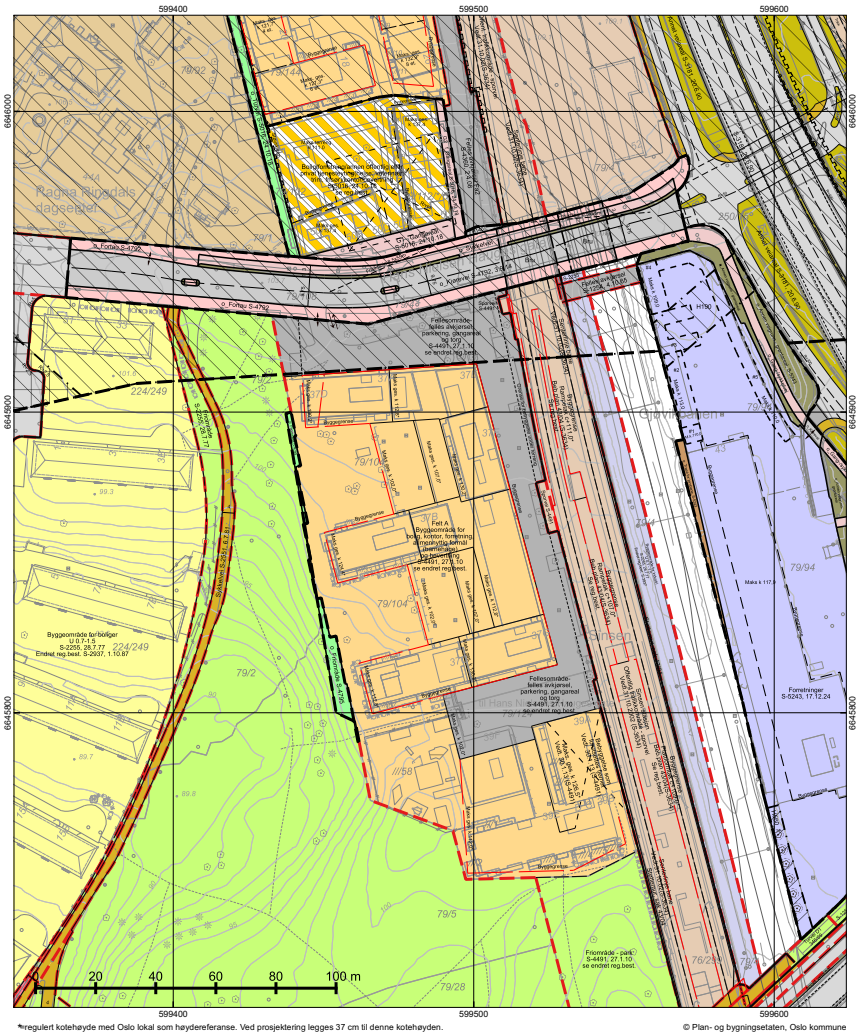
Reguleringskart

– 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: 146296/ 86516363
Deres ref.: 202230
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
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


599400
599500
599600
6646000
6645900
6645800
Ragna Nordals dagsenter
Grøvlibanen
Simsen
Byggeområde for boliger
u.f.o.f.1.3
S-2255, 28.7.77
Endret reg.best. S-2937, 1.10.87
Fellesområde, lekeplass, parkering, gangareal og torg
S-4491, 27.1.10
se endret reg.best.
Fellesområde, lekeplass, parkering, garasjeanlegg
S-4491, 27.1.10
se endret reg.best.
Fri- og turområde



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2025
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: 146296/ 86516363
Deres ref.: 202230
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
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

- 1150 - Forretninger
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3031 - Turveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- 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

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- 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)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

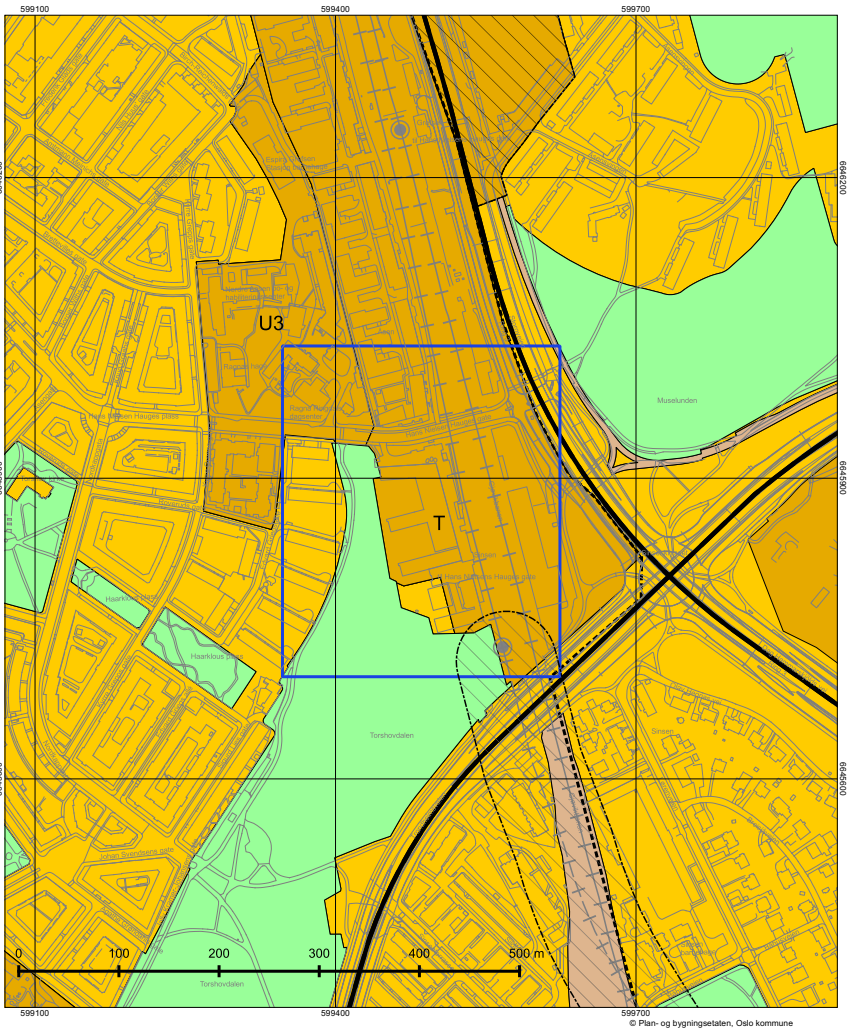
Dato: 04.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 146296/ 86516363
Deres ref.: 202230
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
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: 04.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146296/86516363
Deres ref.: 202230

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-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 m^2 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 m^2 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

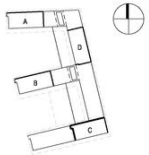
Samferdselsetaten. Endelig plassering og utforming av avkjørselen skal opparbeides i henhold til vedtatt reguleringsplan for trafikkløsninger for områdene på begge sider av Hans Nielsen Hauges gate.



NY INNGLASSING AV BALKONGER

EKSISTERENDE INNGLASSING AV BALKONGER

■ 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, 0481 OSLO
578-7 G/BNR: 79/104

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

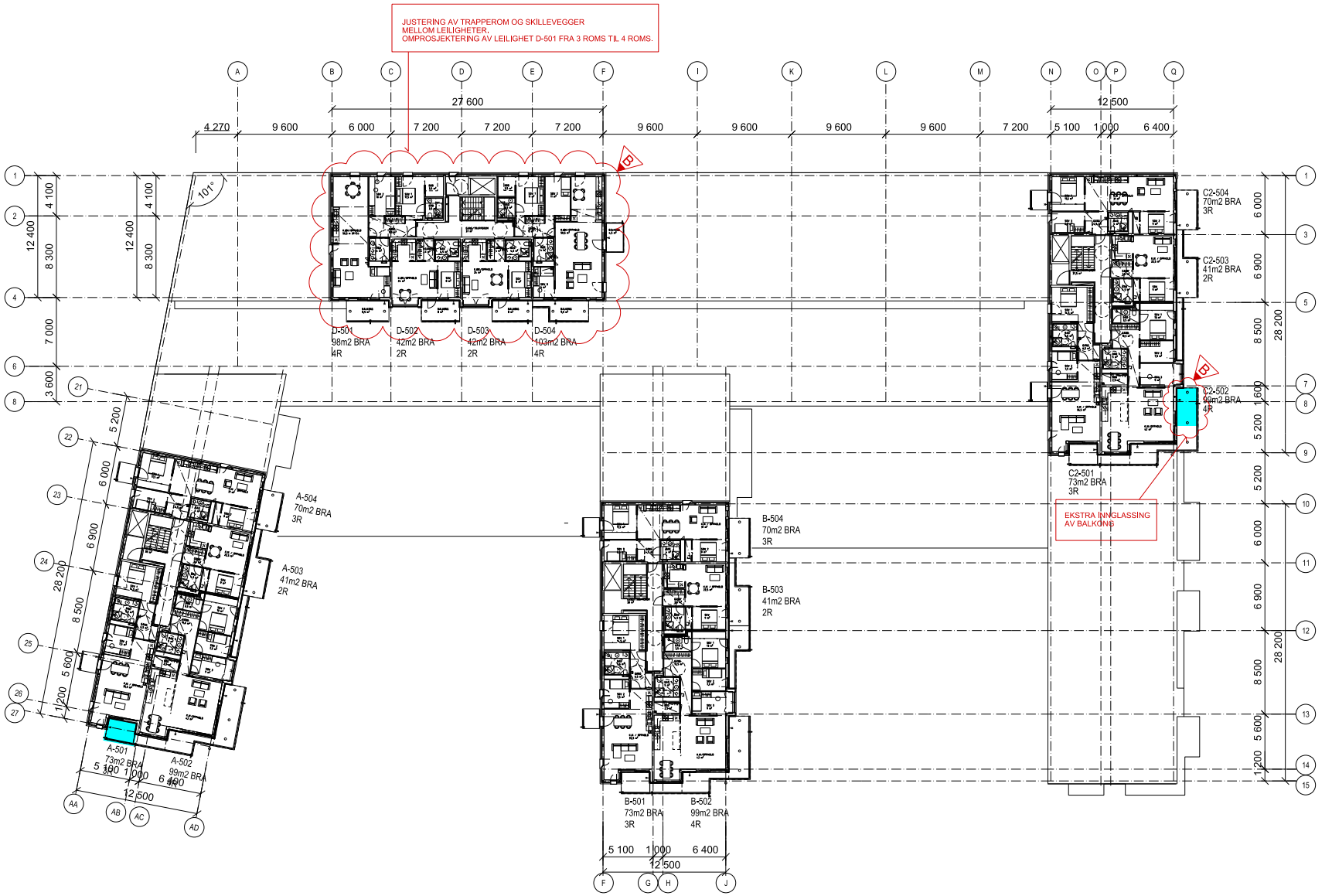
TITTEL: TEGN./KONTR.: KBJ/MR

PLAN 5 - SUPPLERT MED NYE INNGLASSEDE BALKONGER

MÅLESTOKK: A1 - 1:200/A3 - 1:400 DATO: 28. AUGUST 2017

TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:

SØKNAD OM TILLATELSE - 1 TRINN A 1105



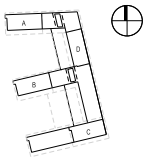
ENDRINGSMELDING	KBJ/AF	18.01.12	B
RAMMESØKNAD	AF/KBJ	25.11.10	A
REV. OMHANDLER:	TEGN./KONTR.:	DATO:	INDEKS:

TITTEL: BOLIG

PLAN 5

TEGN. NR.: A 1105 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
  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 69 01



TORSHOVDALEN 1

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

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL:	TEGN./KONTR.:	AF/KBJ/MR

BOLIG

PLAN 5

MÅLESTOKK:	A1 - 1:200/A3 - 1:400	DATO:	21. SEPTEMBER 2010
TEGNINGENS STATUS:		TEGN. NR.:	REV. NR.:
ENDRINGSMELDING		A 1105	B

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

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: **16 700,-**

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.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke 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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 20-0189/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37F 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 104, snr 138 (ideell andel 1/1) / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/204) 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