NORDVIK

Hans Nielsen Hauges gate 37A

4 soverom | 124 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 37A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
32	Om boligen
45	Nabolagsprofil
46	Vedlegg
70	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.04.2026

Nøkkelinformasjon



Sjelden mulighet! Husfølelse i byen med kort vei til alt - 37 m² markterrasse - Barnevennlig - Rett ut til Torshovdalen

Prisantydning	**11 500 000,-**
Omkostninger	**290 330,-**
Totalpris	**11 848 407,-**
Fellesgjeld	**58 077,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 187,-**
BRA-i	**124 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2013**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Unik og familievennlig bolig på toppen av Torshovdalen! I denne townhouseleiligheten får du en sjelden kombinasjon av privat markterrasse på 37 kvm og en attraktiv beliggenhet i barnevennlige omgivelser. Boligen har egen inngang, og strekker seg over to plan, med gode soner for både familieliv og privatliv. Praktisk og gjennomgående planløsning med stort kjøkken og spisestue, med direkte adkomst til privat markterrasse. I toppetasjen er det flott stue med utgang til både en innglasset balkong og en åpen balkong, som gir fine muligheter for å nyte ulike årstider og værforhold.

Topp-/endeleilighet over 2 plan
Solrik markterrasse på ca 37 kvm
Innglasset balkong på ca 3 kvm og balkong på ca 4 kvm
4 soverom
2 bad
Egen inngang
Heis
Rett ved Torshovdalen
Barnehage i nabobygge

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 65 kvm
Total BRA: 65 kvm

Hans Nielsen Hauges gate 37A 0481 OSLO
2. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

Hans Nielsen Hauges gate 37A 0481 OSLO
3. Etasje



Planskissen er kun en illustrasjon og det kan forekomme avvik.
Tegningen kan ikke anvendes til detaljmåling.

HOLTET TAKST

3. Etasje
BRA-i: 59 kvm
Total BRA: 62 kvm






























LG
DirectDrive 8 / 6kg












































GRATIS P REMA 1000
MAX 210 CM









Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0137/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges gate 37A, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 104, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Mads Maagerø Dalen
Mie Maagerø Dalen

Kjøpesum og omkostninger
11 500 000,- (Prisantydning)
58 077,- (Andel av fellesgjeld)
---
11 558 077,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
288 950,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
290 330,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
303 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
11 848 407,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
11 861 407,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
2013

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 124 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 3 kvm
Totalt BRA: 132 kvm
TBA: 44 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Bad, entré, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 37 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 59 kvm. Soverom, bad, soverom 2, stue
BRA-b: 3 kvm.
Total BRA: 62 kvm.
TBA: 7 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod
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
Leiligheten strekker seg over 2 plan.

2. etasje inneholder entré, kjøkken, bad og 2 soverom. Utgang til markterrasse fra kjøkken.

3. etasje inneholder stue, bad, bod og 2 soverom. Utgang til innglasset balkong og balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca 5 kvm.

2. etasje:

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy i garderobeløsning. Gulvet i entréen er flislagt. Under trappen er det laget en spesialtilpasset oppbevaringsløsning med sitteseksjon og masse skapplass.

Kjøkken
Stort spisekjøkken med utgang til fantastisk uteplass. Kjøkkenet har innredninger fra HTH med glatte fronter, benkeplate av stein (Silestone) med integrert kum, samt flott kjøkkenøy og over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer med komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. På kjøkkenet er det god plass til å innrede med et stort spisebord. Boligen fikk ny hvitoljet enstavs eikeparkett i 2020.

Uteplass
Herlig uteplass på hele 37 kvm dekket med terrassebord. På sommeren er det sol fra ca kl 12 og frem til ca kl 16, før den kommer tilbake rundt kl 19.30. På terrassen er det plass til å innrede med stor sittergruppe, spisebord, hagekasser og grill. Gass eller elektrisk grill kan benyttes på uteplassen. Belysning og strømuttak på vegg.

Soverom 1 og 2
Boligen har totalt 4 soverom - 2 i hver etasje. Begge soverommene har plass til seng og tilhørende møblement.

Bad
Stort flislagt bad med gulvvarme, dusjhjørne, vegghengt toalett, innredning med nedfelt servant fra HTH og fastmonterte hyller. Det er opplegg for vaskemaskin på badet.

3. etasje:

Stue
Flott stue med store vindusflater. Her er det god plass til stor sofagruppe, salongbord og TV. Fra stuen er det tilgang til innglasset balkong og balkong.

Balkong
Sydvestvendt overbygd balkong på ca 4 kvm. Belysning og strømuttak på vegg. Glassrekkverk og betongdekke.

Innglasset balkong
I tilknytning til stuen er det en innglasset balkong på ca. 3 kvm.

Soverom 3 og 4
Hovedsoverom med god plass til stor dobbeltseng og nattbord. Spilevegg og stor garderobe, samt tilgang til innvendig bod til oppbevaring. Det andre soverommet i 3. etasje er innredet som barnerom, og passer også godt som f.eks hjemmekontor.

Bad
Stort flislagt bad med nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt en dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det ble lagt nye fliser på begge badegulv (inkl flising av badekar) i 2024.

Parkering
Det er tidvis mulighet for leie og kjøp av garasjeplass.

Det finnes i dag 12 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget med digital registrering via nettside.

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

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

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

Modernisering og påkostninger
2018 (tidligere eier): Ny innredning kjøkken, overbygg over trapp og ny trapp og rekkverk

2020: Byttet gulv til enstavs hvitoljet eikeparkett. Senket overbygg over trapp. La fliser i gang. Bygget soverom i 2. etg. Malte vegger på soverom oppe (Jotun Oslo hovedsoverom og Jotun demring på det minste). Malt Jotun warm blush på barnerom/kontor nede.

2022: Utvidet terrasse (fjernet gressplen)

2023: Nytt termostat baderom nede.

2024: La nye fliser på begge badegulv (inkl flising av badekar). Ny baderomsinnredning bad nede (HTH). Nytt termostat bad 2. etg. Spyling rør til vannboren varme 2. etg. Utskiftning av master og alle termostat (arbeid gjort i samarbeid med styret).

2025: Nye dører på begge bad.

2026: Bygget spilevegg og hylle i stue. Malt stue (JotunHumble yellow), gang (Jotun soothing beige) og minste barnerom nede (Jotun Pure Linden).

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, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024:
- Rzb AS. Montering av gulvfliser på begge bad. Lagt flis på flis og fliset inn badekar i 2. etg.
- HTH. Montering av ny baderomsinnredning.
- Rørleggersentralen. Opplegg for vaskemaskin og tilkobling ny kran.
- Laukas Elektriske. Etablere nytt kontaktpunkt for vaskemaskin i ny innredning. Nytt termostat bad 2. etg.
2023:
- Laukas Elektriske. Bytte av termostat på bad første etasje.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg kjenner til

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene i sameiets leiligheter er prefabrikerte baderomsmoduler. Modulene er "pakket inn" med stålplater.

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?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Vi har utvidet terrassen med ca 10 kvm mot gangvei slik at hele plassen foran huset nå er platting (dette var tidligere gress). Plattingen bygde vi selv i 2022. Vi har også bygget inn en av åpningene og satt opp port.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har installert flere nye kontaktpunkt (på ny vegg i stuen, på soverom nede, på sengen i 2. etg, i skap på bad nede og ved piano oppe i stuen). Har også satt inn dimmere for stue og soverom i 2. etg. Hatt kontroll av komfyrvakt og montert tre lamper. Begge termostat på bad er byttet. Alt arbeid er gjort av faglært elektriker (Laukas elektriske AS som er leverandør til sameiet).

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: El-billader etablert i parkeringshus

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noen av leilighetenehar opplevd tilbaskeslag, derfor gjennomføres jevnlig spyling av vask på kjøkken og sluk på begge bad. Senest gjennomført mars 2026. Vi har ikke hatt utfordringer med tette sluk i vår leilighet og har fulgt sameiets vedlikeholdsplan (spyling hvert 2 år som dekkes av sameiet). Vi gjennomførte egen kontroll og påfølgende spyling av rør vinter 2024 for varmeanlegget i 2. etg da vi opplevde utfordringer med å få det varmt nok.

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Høst 2020 gjennom Lyche & Simonsen AS (faglært). Byttet gulv i leiligheten (heltre, enstavs eikeparkett og fliser i gulv). Senket overbygg over trapp slik at det flukter med resten av stuegulvet. Bygget ekstra soverom i 2. etg.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Rensing av røranlegget for fjernvarme, samt bytting av master og termostater for vannbåren varme i samtlige rom. Dette ble gjort samtidig med et større utbedringsarbeid på sentralvarmesystemet i sameiet. Gjennomført i 2024.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Tidligere eiere: Bygget overbygg over trapp (som siden er senket), satt inn ny trapp med innebygd oppbevaring og oppdaterte kjøkken/ kjøkkenøy.
Høst 2020: Malt vegger og flislagt gang (faglært)
Høst 2021: Lagt laminatgulv i utestue (ikke isolert ned til underliggende terrassebor) og bygget utemøbler (ufaglært)
Høst 2025: Byttet dører baderom (ufaglært)
Vinter 2026: Bygget hyller og spilevegg på innsiden av vinduer i stue (ufaglært). Ikke endret fasade, balkongdør eller foringer, så alt er reverserbart dersom ønskelig.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: Takstmann påpekte behov for å legge ny fugemasse noen steder på badene. En av to knapper til å trekke ned toalettet i 2. etg fungerer ikke, men det er ikke utbedret da den gjenværende fungerer som den skal

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

Ja
Beskriv: Se tidligere punkt. Noen leiligheter har hatt utfordring med tilbakeslag. Vi har ikke hatt utfordringer med dette.

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.
Ja
Beskriv: Sameiet hadde skjeggkre i 2018-2019 også i vår leilighet. Dette ble bekjempet i samarbeid med FHI og det har ikke vært skjeggkre etter avsluttet behandling.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Kjøkeskapets vifte lager en ulyd dersom det er for fullt, det har brukket av en bit av en hylle og litt av plastikken har sprukket av i bunn. Fryseskuffer er knukket, men fungerer.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport gjennomført 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Takstrapport anno vår 2026.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Sameiet har en godt utarbeidet vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Opplysninger om dette kan fåes fra sameiet.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2012.
————

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Dører: Leiligheten har malt hovedytterdør og malte skyvebalkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2012.
————

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Foring ved balkongskyvedør i 3. etasje har noe svelleskader.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Fra stue i 3. etasje er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 37 kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Spisestue.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Stue.
5mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

TG2
2. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

3. Etasje - Bad - Overflater Gulv
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Rist under badekar har ingen åpning/spalte og er silikonert til gulv.

Det er noe svelleskader på foring og listverk ned mot gulv nærmest badekar.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor badekaret renner til sluk.

Innbo og løsøre
Hvitevarer på kjøkken medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- String møbler på kjøkken og kontor/barnerom 1. etg

- Knaggrekke ved siden av ytterdør i gang
- Nattlamper soverom oppe og kontor/barnerom nede

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.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Leiligheten varmes opp av vannbåren varme, samt elektriske varmekabler i gulv på badene. Leiligheten har vannbåren gulvvarme på alle soverom, stue, kjøkken/spisestue, hall og inngangsparti.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Informasjon om strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 374 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 187,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, TV, vaktmestertjeneste, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, m.m.

Herav:
- Felleskostnader: kr 5 957
- TV: kr 40
- Internett: kr 190 (kr 170 fra 01.07.2026)

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.

Selger har betalt rundt kr 7 867 i totale felleskostnader inkludert varme/varmtvann.

Eiendomsskatt
Kr 4 670,- pr. 01.01.2026
I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 147 235,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 924 622,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Torshovdalen 1 Sameie, orgnr. 811954802

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

Fjernvarme og varmtvann:
Hver leilighet er utstyrt med en måler for varmtvann og en måler for fjernvarme. Målerne rapporterer automatisk forbruk av varmtvann og varme til Techem. Hver leilighet får månedlige faktura for forbruk.
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 månedlige faktura.

Innkalling og protokoll fra årsmøtet 2025 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 58 077,-pr. 16.04.2026

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208432028
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo 5 737 601,00
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett er vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90885445

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 10 560 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Fantastisk beliggenhet på toppen av Torshovdalen i moderne bygg som stod ferdig i 2013. Torshovdalen er en av vinnerne av Statens Byggeskikkpris 2015, og juryen begrunner dette med at Torshovdalen overbeviser med sine boligkvaliteter.

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

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

Det er barnehage i nabobygget (fortrinnsrett for beboere i sameiet) og kort vei til Nordpolen skole.

Kort vei til Grünerløkka med sitt yrende uteliv, Nydalen og Storo med blant annet flere treningssentre, Torshovparken og Akerselva med tur og rekreasjonsmuligheter. Videre er det kort vei til både

Maridalen og Lillomarka med skiløyper og turmuligheter, samt Grefsenkleiva skisenter. Torshovdalen Sameie I ligger i umiddelbar nærhet til buss med nattlinjer, flybuss til Gardermoen, tog fra Grefsen stasjon, trikk og T-bane. Dette gjør sameiet til et sentralt og attraktivt sted å bo. Ta T-banen 2 minutter til Storo med over 130 forretninger på Oslos største shoppingsenter, 3 minutter til Nydalen med Handelshøyskolen BI, 9 minutter til Blindern, eller 8 minutter til Jernbanetorget.

Et meget trivelig og barnevennlig område som kan by på det meste - her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 2014.

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

Det er avvik fra byggemeldte tegninger:
Det er etablert ekstra soverom i 3. etasje.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.
Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

- Pågående plansak -

Saksnr: 201904064
Saken gjelder: RV 4 Årvoll skole til Sinsen. Gang- og sykkelvei
Sakstype: Detaljregulering

- Pågående byggesaker -

Hans Nielsen Hauges gate 37 F - ulovlig bruksendring til klinikk
Saksnummer: 202506273

Hans Nielsen Hauges gate 43 - ny innstikksreol med takoverbygg for Maxbo
Saksnummer: 202602655

Hans Nordahls gate 14 - mulig ulovlig bruksendring
Saksnummer: 202505146

Hans Nielsen Hauges gate 50 - innredning av kontorarbeidsplasser
Saksnummer: 202514764

Hans Nielsen Hauges gate 50B - søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel
Saksnummer: 202512358

Hans Nielsen Hauges gate 50A - bruksendring fra kontorlokaler til tannklinikk
Saksnummer: 202602833

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

301/79/104/111:
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: 111
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 121/16675

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning

må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

akseptfristene ovenfor.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 80 906,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar (Overtakelse og privatvisninger gratis) per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade (DAG OG KVELD) kr. 9 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 180 681,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 625,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 27. april 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B

0452 Oslo
Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

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

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

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

Hans Nielsen Hauges gate 37A

Nabolaget Åsen - vurdert av 142 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 656 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 628 elever, 31 klasser	13 min 1 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	13 min 1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 394 elever, 29 klasser	18 min 1.3 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 506 elever, 30 klasser	24 min 1.7 km
Kuben videregående skole	5 min
Nydalen videregående skole 960 elever	8 min 2.3 km

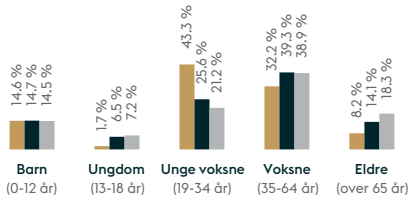
Offentlig transport

Sinsen T Linje 58	2 min 0.1 km
Sinsen Linje 4, 5	2 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.3 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.2 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn	2 min 0.1 km
Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn	5 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

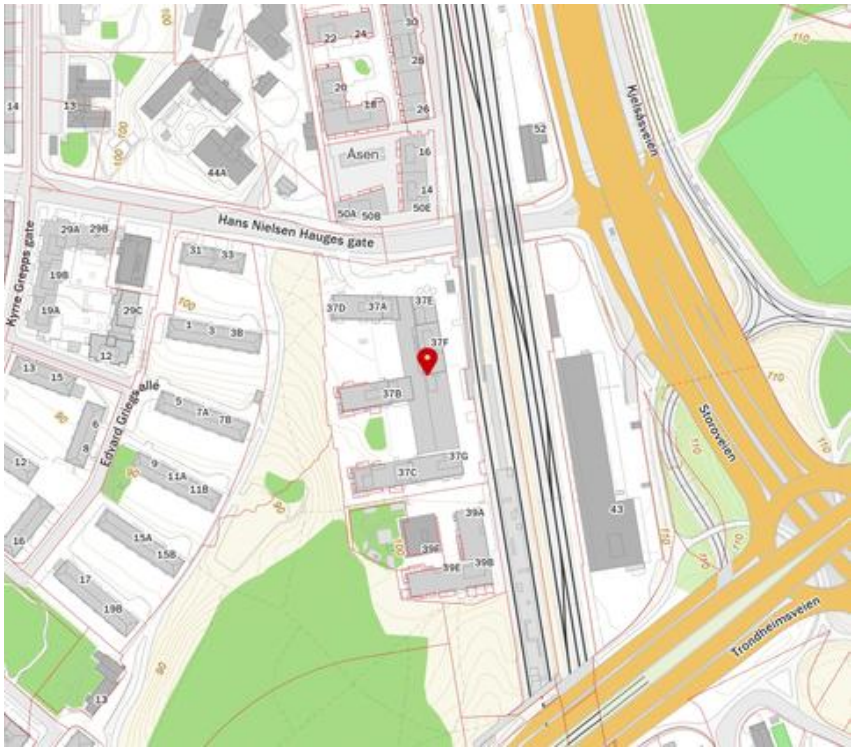
Sport

Muselunden	6 min
Haarklous plass	7 min
Sandaker Treningssenter	11 min
Mudo Torshov	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Hans Nielsen Hauges gate 37A , 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 104, snr. 111

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 16.04.2026 **Rapportdato:** 27.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1471 **Referansenummer:** NM9115

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

HOLTET TAKST

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 5-roms selveier leilighet over 2 plan. leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra parkeringsanlegg eller hovedinngang med tilgang til både heis og trapp.

Det medfølger en bod på ca 5 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 127 m². Planløsningen består av entré, 2 bad, 4 soverom, stue, spisestue, kjøkken og innglasset balkong. Takhøyden i stuen er målt til 2,57 meter. Det er vannbåren gulvvarme, samt balansert ventilasjon. Leiligheten har en terrasse med adkomst fra spisestuen og en balkong med adkomst fra stuen.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2012.
Leiligheten har malt hovedytterdør og malte skyvebalkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2012.

Fra stue i 3. etasje er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 24kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord.

Byggemåte:

Boligbygg over 9 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og kledd med stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Leiligheten har lakkert tretrapp som går fra 1-2 etasje. Innvendig har leiligheten malte glatte dører og skyvedører.

VÅTROM Gå til side

Bad 2. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokument.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Bad 3. etasje
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokument.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt en dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i stein, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Synlige avløpsrør er av plast. Leiligheten har balansert ventilasjon. Leiligheten varmes opp av vannbåren varme, samt elektriske varmekabler i gulv på badene. Det er sentralanlegg for varmt vann. Leiligheten har vannbåren gulvvarme på alle soverom, stue, kjøkken/spisestue, hall og inngangsparti. Sikringsskap plassert i bod i 3.etasje, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

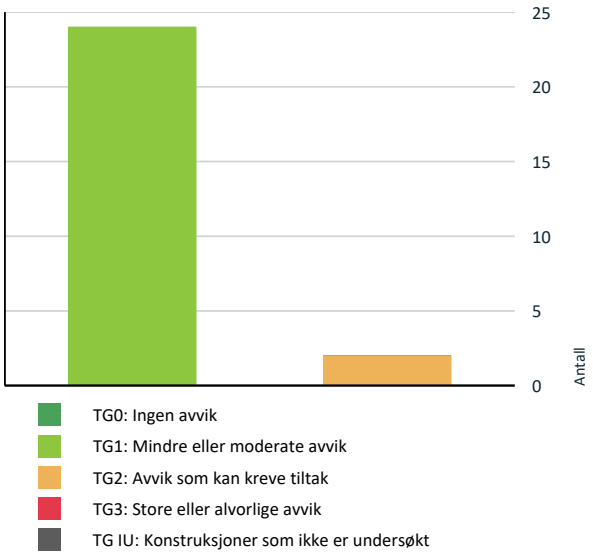
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Bod mot stue i 3. etasje er satt opp i ettertid og gulvareal over trapp er satt opp i ettertid.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeåret er basert opp opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i borettslagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Høst 2020: Lyche og Simonsen byttet gulv i begge etasjer, bygge soverom fra stue-arealet og senke overbygg over trapp slik at det flukter med resten av etasjen. Det ble også lagt fliser i gangen og malte vegger.
Modernisering	Høst 2024: Lagt nye gulvfliser på begge bad, inkludert å flise inn badekar. Det ble gjennomført av fagperson gjennom Rzb AS. Det ble byttet innredning på badet nede til (HTH).
Modernisering	Det er blitt etablert kontaktpunkter, byttet til dimmere, skiftet termostat bad osv. Foreligger samsvarserklæring på alt.
Modernisering	Høst 2025: Byttet dørene på baderommene (byttet til en mer robust og lydtett variant). I forbindelse med dette ble det gjort tilpasninger på lister rundt dørene. Vinter 2026: Bygget hylle og spilevegg i stue.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2012.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Leiligheten har malt hovedytterdør og malte skyvebalkongdører i tre med 2-lags isoler-/energiglass fra 2012.

——

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Merknad: Foring ved balkongskyvedør i 3. etasje har noe svelleskader.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Fra stue i 3. etasje er det adkomst til en sydvestvendt, overbygd balkong på ca 4 kvm. Balkongen er av betongkonstruksjon. Det er glassrekkverk med aluminiumsramme med en høyde på ca 1,13 meter.

Fra spisestue/kjøkken er det adkomst til en sydvestvendt terrasse på ca 37kvm. Terrassen er av betongkonstruksjon med overliggende terrassebord.

TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte

Boligbygg over 9 etasjer samt to underetasjer. Bygningen har støpt såle mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner samt skillende dekker av betong og murkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Utvendige fasader forblendet med teglstein og kledd med stående kledning. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett.

Vegger: Malte plater og malt betong.

Tak: Malt betong.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt fler punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Spisestue.
6mm fra hjørne til hjørne.
4mm innenfor 2 meter.

Tilstandsrapport

Stue.
5mm fra hjørne til hjørne.
2mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.







TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Leiligheten har lakkert tretrapp som går fra 1-2 etasje.

Merknad: Det er noen hakk i enkelte trinn i trappen. Skadene er kun kosmetisk og har ikke noe å si for trappens bruksfunksjon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har leiligheten malte glatte dører og skyvedører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokument.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er av himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjen er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt dusjvegger. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Merknad: Det er stedvis noen små hull/riss i flisfuge i dusjsonen. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med mosaikkfliser i dusjsone. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.











Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant fra HTH, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft i spalte under dør.



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: FDV dokument.

Badet er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK10 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket har himlingsplater. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur samt en dusjvegg. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en ventil som er tilkoblet det balanserte ventilasjonssystemet, samt en tilluftspalte under dørbladet.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater med downlights.

Merknad: Det er stedvis noen små hull/riss i flisfuge i dusjsonen. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Det er noe svertesopp på silikonfuger i overgang vegg/vegg og vegg/badekar. Disse bør fornyes.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav. Det lokale fallet var ikke mulig å måle pga badekarets størrelse.

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Rist under badekar har ingen åpning/spalte og er silikonert til gulv.

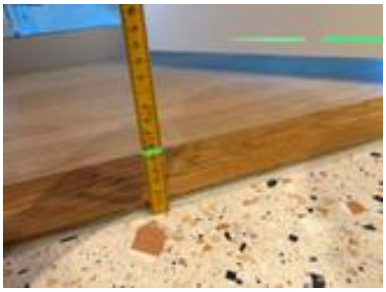
Det er noe svelleskader på foring og listverk ned mot gulv nærmest badekar.

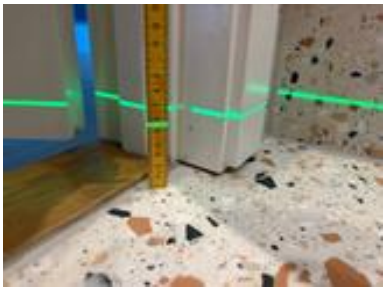
Konsekvens/tiltak

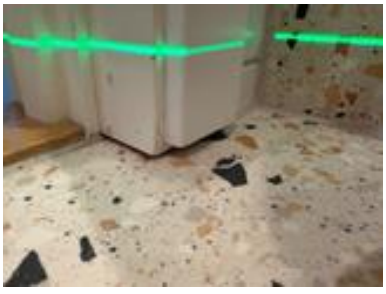
• Andre tiltak:

Det anbefales å etablere åpning, slik at overflatevann på gulvet utenfor badekaret renner til sluk.









Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon og tilluft i spalte under dør.



3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen er fra HTH og består av slette skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i stein, og det er montert nedfelt platetopp og oppvaskkum. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Tilstandsrapport







TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av plast. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har balansert ventilasjon. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme, samt elektriske varmekabler i gulv på badene. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Leiligheten har vannbåren gulvvarme på alle soverom, stue, kjøkken/spisestue, hall og inngangsparti.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i bod i 3.etasje, utstyrt med automatsikringer og kursfortegnelse. Automatisk måler er plassert i felles skap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2012

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det er blitt etablert kontaktpunkter, byttet til dimmere, skiftet termostat bad osv. Foreligger samsvarserklæring på alt.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Ved overtakelse av ny bolig anbefales det å få gjennomført en el.kontroll av det elektriske anlegget.

Generell kommentar

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.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.





FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre, dokumentasjon foreligger

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

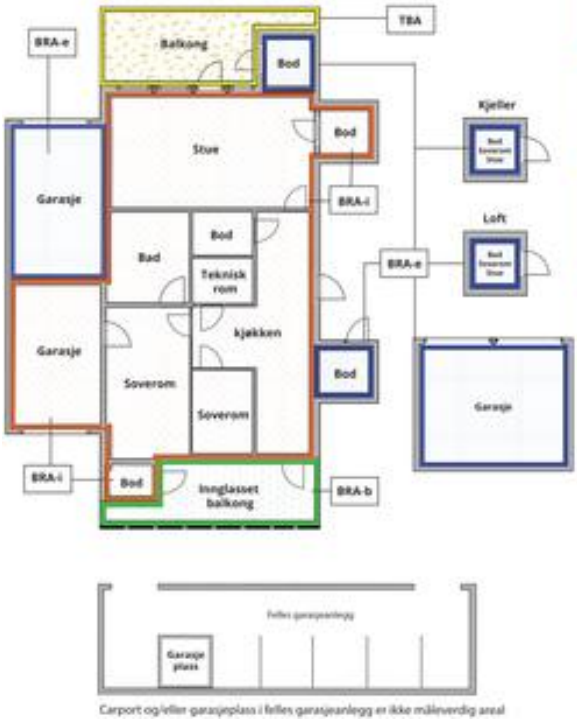
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65			65	37
3. Etasje	59		3	62	7
Kjeller		5		5	
SUM	**124**	**5**	**3**		**44**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, entré, kjøkken, spisestue, soverom, soverom 2		
3. Etasje	Soverom, bad, soverom 2, stue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Bod mot stue i 3. etasje er satt opp i ettertid og gulvareal over trapp er satt opp i ettertid.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.4.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Mads Maagerø Dalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	104		111	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 37A

Hjemmelshaver

Dalen Mads Maagerø, Dalen Mie Maagerø

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Hans Nielsen Hauges gate 37A 0481 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	10.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	16.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	
3	27.04.2026	
4	27.04.2026	
5	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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
21. apr. 2026

Oppdragsnummer
36-0137/26

Om eierskapet

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

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Mads Maagerø Dalen, Mie Maagerø Dalen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

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

Utført arbeid

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: - Rzb AS. Montering av gulvfliser på begge bad. Lagt flis på flis og fliset inn badekar i 2. etg. - HTH. Montering av ny baderomsinnredning. - Rørleggersentralen. Opplegg for vaskemaskin og tilkobling ny kran. - Laukas Elektriske. Etablere nytt kontaktpunkt for vaskemaskin i ny innredning. Nytt termostat bad 2. etg. 2023: - Laukas Elektriske. Bytte av termostat på bad første etasje

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Badene i sameiets leiligheter er prefabrikerte baderomsmoduler. Modulene er "pakket inn" med stålplater.

---

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?

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi har utvidet terrassen med ca 10 kvm mot gangvei slik at hele plassen foran huset nå er platting (dette var tidligere gress). Plattingen bygde vi selv i 2022. Vi har også bygget inn en av åpningene og satt opp port.

---

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi har installert flere nye kontaktpunkt (på ny vegg i stuen, på soverom nede, på sengen i 2. etg, i skap på bad nede og ved piano oppe i stuen). Har også satt inn dimmere for stue og soverom i 2. etg. Hatt kontroll av komfyrvakt og montert tre lamper. Begge termostat på bad er byttet. Alt arbeid er gjort av faglært elektriker (Laukas elektriske AS som er leverandør til sameiet).

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: El-billader etablert i parkeringshus

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Noen av leilighetenehar opplevd tilbaskeslag, derfor gjennomføres jevnlig spyling av vask på kjøkken og sluk på begge bad. Senest gjennomført mars 2026. Vi har ikke hatt utfordringer med tette sluk i vår leilighet og har fulgt sameiets vedlikeholdsplan (spyling hvert 2 år som dekkes av sameiet). Vi gjennomførte egen kontroll og påfølgende spyling av rør vinter 2024 for varmeanlegget i 2. etg da vi opplevde utfordringer med å få det varmt nok.

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Høst 2020 gjennom Lyche & Simonsen AS (faglært). Byttet gulv i leiligheten (heltre, enstavs eikeparkett og fliser i gulv). Senket overbygg over trapp slik at det flukter med resten av stuegulvet. Bygget ekstra soverom i 2. etg.

---

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?

Ja

Beskriv: Rensing av røranlegget for fjernvarme, samt bytting av master og termostater for vannbåren varme i samtlige rom. Dette ble gjort samtidig med et større utbedringsarbeid på sentralvarmesystemet i sameiet. Gjennomført i 2024.

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere: Bygget overbygg over trapp (som siden er senket), satt inn ny trapp med innebygd oppbevaring og oppdaterte kjøkken/ kjøkkenøy. Høst 2020: Malt vegger og flislagt gang (faglært) Høst 2021: Lagt laminatgulv i utestue (ikke isolert ned til underliggende terrassebor) og bygget utemøbler (ufaglært) Høst 2025: Byttet dører baderom (ufaglært) Vinter 2026: Bygget hyller og spilevegg på innsiden av vinduer i stue (ufaglært). Ikke endret fasade, balkongdør eller foringer, så alt er reverserbart dersom ønskelig.

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Takstmann påpekte behov for å legge ny fugemasse noen steder på badene. En av to knapper til å trekke ned toalettet i 2. etg fungerer ikke, men det er ikke utbedret da den gjenværende fungerer som den skal

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Se tidligere punkt. Noen leiligheter har hatt utfordring med tilbakeslag. Vi har ikke hatt utfordringer med dette.

---

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.

Ja

Beskriv: Sameiet hadde skjeggkre i 2018-2019 også i vår leilighet. Dette ble bekjempet i samarbeid med FHI og det har ikke vært skjeggkre etter avsluttet behandling.

---

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?

Ja

Beskriv: Kjøkeskapets vifte lager en ulyd dersom det er for fullt, det har brukket av en bit av en hylle og litt av plastikken har sprukket av i bunn. Fryseskuffer er knukket, men fungerer.

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: Tilstandsrapport gjennomført 2026

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport anno vår 2026

---

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?

Ja

Beskriv: Sameiet har en godt utarbeidet vedlikeholdsplan for hele bygningsmassen. Opplysninger om dette kan fåes fra sameiet.

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.

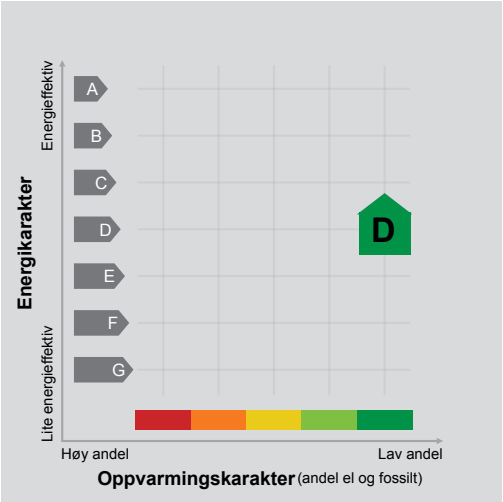
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 36-0137/26

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 37A
Postnummer	0481
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	104
Seksjonsnummer	111
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300201025
Bruksenhetsnummer	H0204
Merkenummer	Energiattest-2025-234368
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hans Nielsen Hauges gate 37A	300201025	H0204	111	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

Areal yttervegger	85 m²
Areal tak	61 m²
Areal gulv	26 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	32 m²
Oppvarmet BRA	121 m²
Totalt BRA	121 m²
Oppvarmet luftvolum	290 m³
U-verdi for yttervegger	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,13 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,15 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	48,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,08
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,81
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,92
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.3.2017

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	35,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	10,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	1,3 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	115,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 542 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	144,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	12 630 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	144,98 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 542 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 442 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	12 100 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 542 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	23,8 %

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0137/26 . Vår ref.: 7277-1-111 Dato: 16.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen I Sameie
Organisasjonsnr:	811954802
Seksjonseier:	Dalen, Mads Maagerø
Medeier:	Dalen, Mie Maagerø
Leilighetsnummer:	111
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 37 A, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	111
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. Ved eierskifte er det viktig at eierskifte meldes inn. Dette kan gjøres digitalt her:https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no
Kjøper/selger trenger ikke å foreta måleravlesning av varmtvann og fjernvarme ved overtakelse, da målerne sender daglige verdier. Avregning skjer hver måned. 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208432028
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,75%
Restsaldo	5 737 601,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039

Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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: 6 187,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	40,00	
Felleskostnader	5 957,00	
Internett	190,00	170,00 fra 01.07.2026

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 437,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 265,-
Annen formue:	33 101,-
Gjeld:	58 745,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208432028
Restsaldo:	58 076,78
Kapitalkostnader:	547,87
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 58 076,78,-, 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: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bente Søgaard, e-post: torshovdalen1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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 utearealet 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.

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: MYH4J-HEEEZ-PCQ3B-N2QON-GGK5E-QPSUP

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
PB 393
1326 LYSAKER

Dato: 23.07.2014

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

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

FERDIGATTEST
HANS NIELSENS HAUGES GATE 37 A-G

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

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

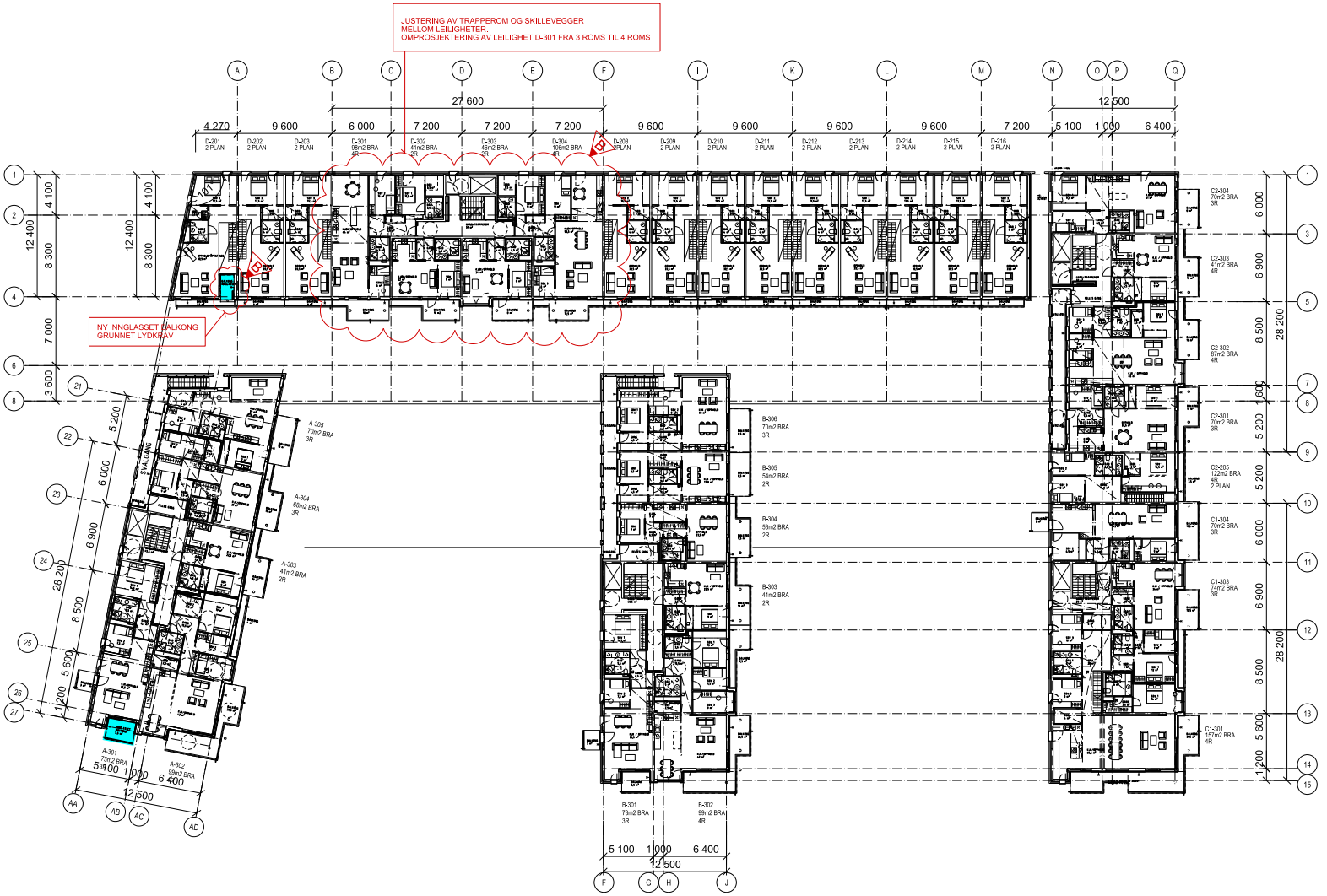
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



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

TITTEL: BOLIG
PLAN 3

TEGN. NR.: A 1103
REV. NR.: B

LARK
BLÅ LANDSKAPSARKITEKTER AS
PB 159, 1431 ÅS
TLF: 64 94 39 45 FAX: .....

RIV
COWI AS
GRENSEVEIEN 88, 0608 OSLO
TLF: 91 01 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 43 036 FAX: .....

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

TILTAKSHAVER
SINGSEN 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
576-7 G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

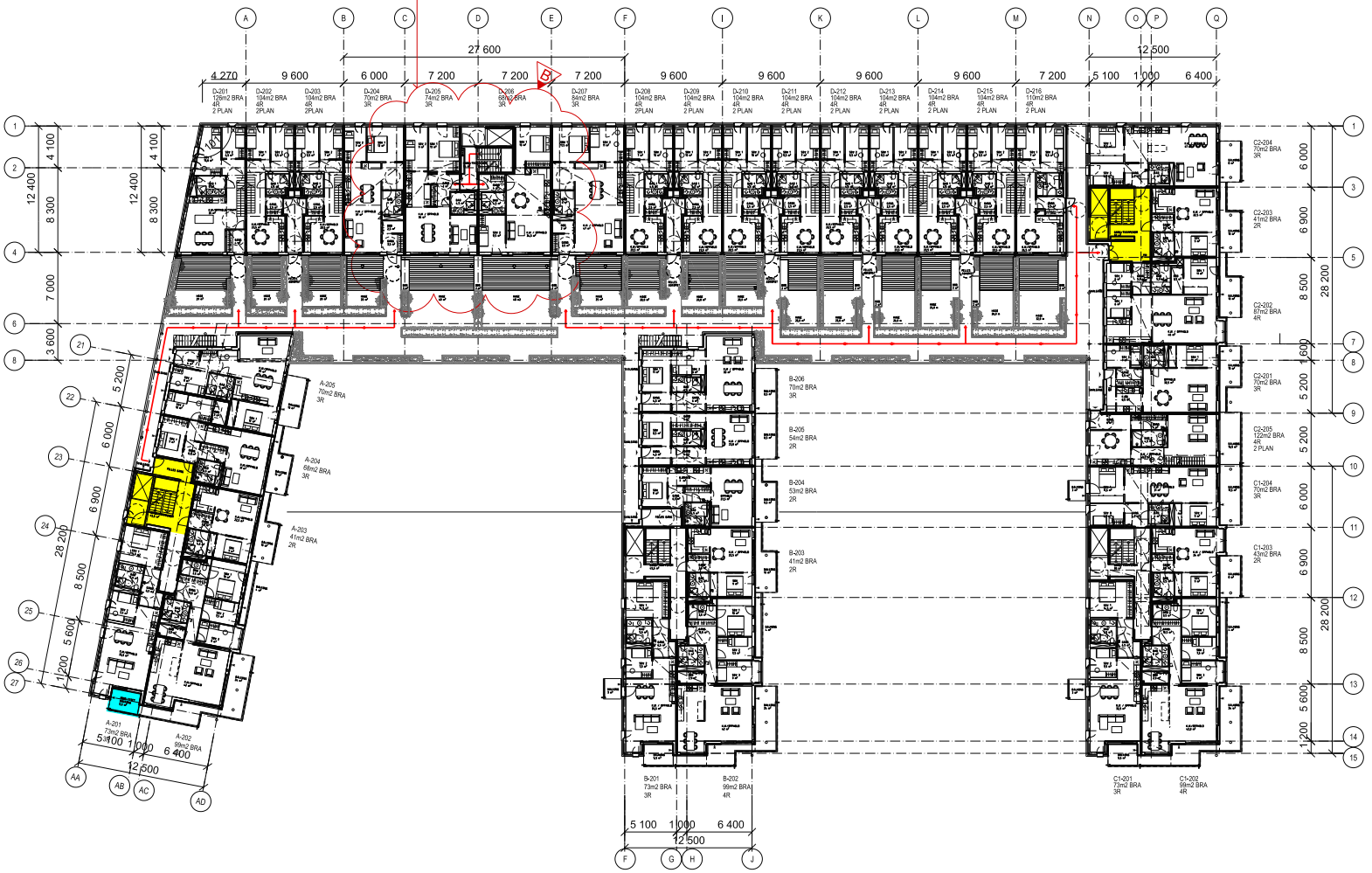
TITTEL: BOLIG
PLAN 3

TEGN./KONTR.: AFK/BJM

MÅLESTOKK: A1 - 1:200/A3 - 1:400 DATO: 21. SEPTEMBER 2010
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: A 1103 REV. NR.: B
ENDRINGSMELDING

E-5

JUSTERING AV TRAPPEROM OG SKILLEVEGGER MELLOM LEILIGHETER.
FJERNET PASSASJE/ TILKOMST FRA TRAPPEROM TIL
TIL FORHAGENIVÅ, HOVEDADKOMST TIL REKKEHUS VIA TRAPPEROM I HUS A OG C2
OMPROSJEKTERING AV LEILIGHET D-205 FRA 2 ROMS TIL 3 ROMS.
(BODAREAL FOR D-205 OG D-206 ER AVSATT I KJELLER)



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

TITTEL: BOLIG — PLAN 2

TEGN. NR.: A 1102 — REV. NR.: B

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

RIV
COWI AS
GRENSEVEIEN 88, 0608 OSLO — TLF: 91 01 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 43 036 — FAX: .....

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

TILTAKSHAVER
SINGSEN 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
576-7 — G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

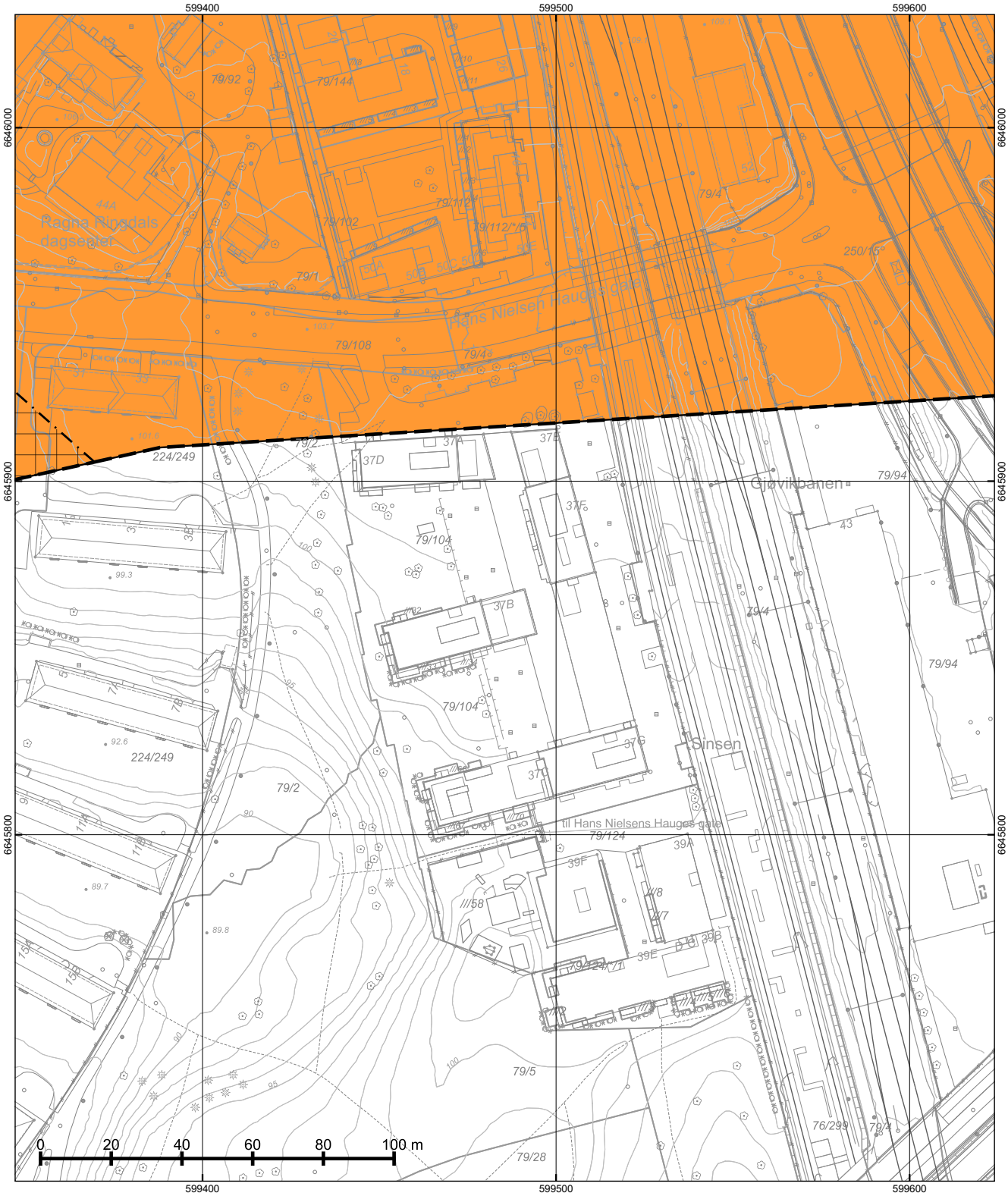
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL:	TEGN./KONTR.:	AFK/BJ/MR
BOLIG		
PLAN 2		

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

TEGNINGENS STATUS: — TEGN. NR.: A 1102 — REV. NR.: B

ENDRINGSMELDING



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156128/ 86530613

Deres ref.:

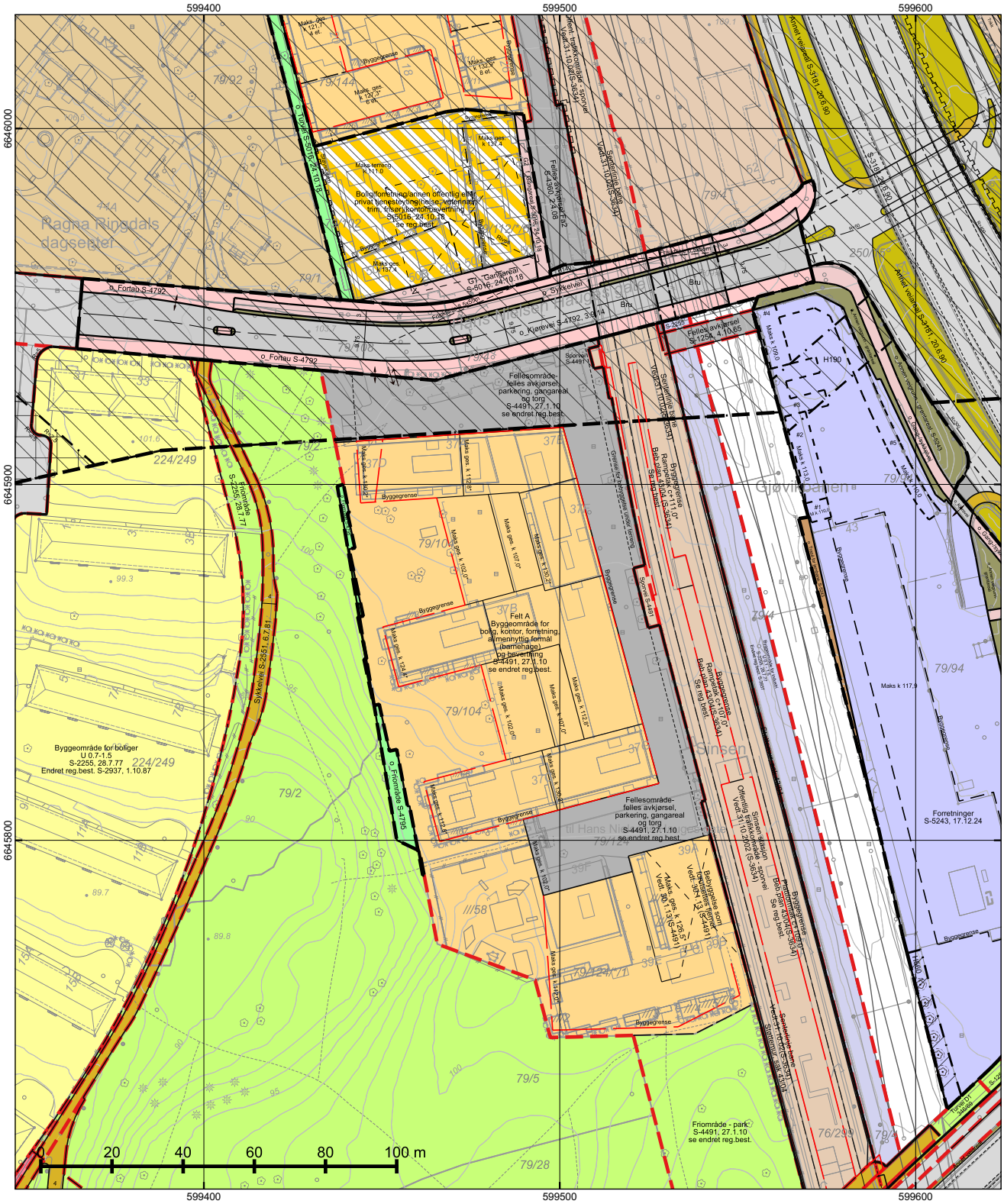
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37

Kommentar:

Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

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

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 156128/ 86530613

Deres ref.:

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37

Kommentar:

Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 156128/ 86530613

Deres ref.:

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37

Kommentar:

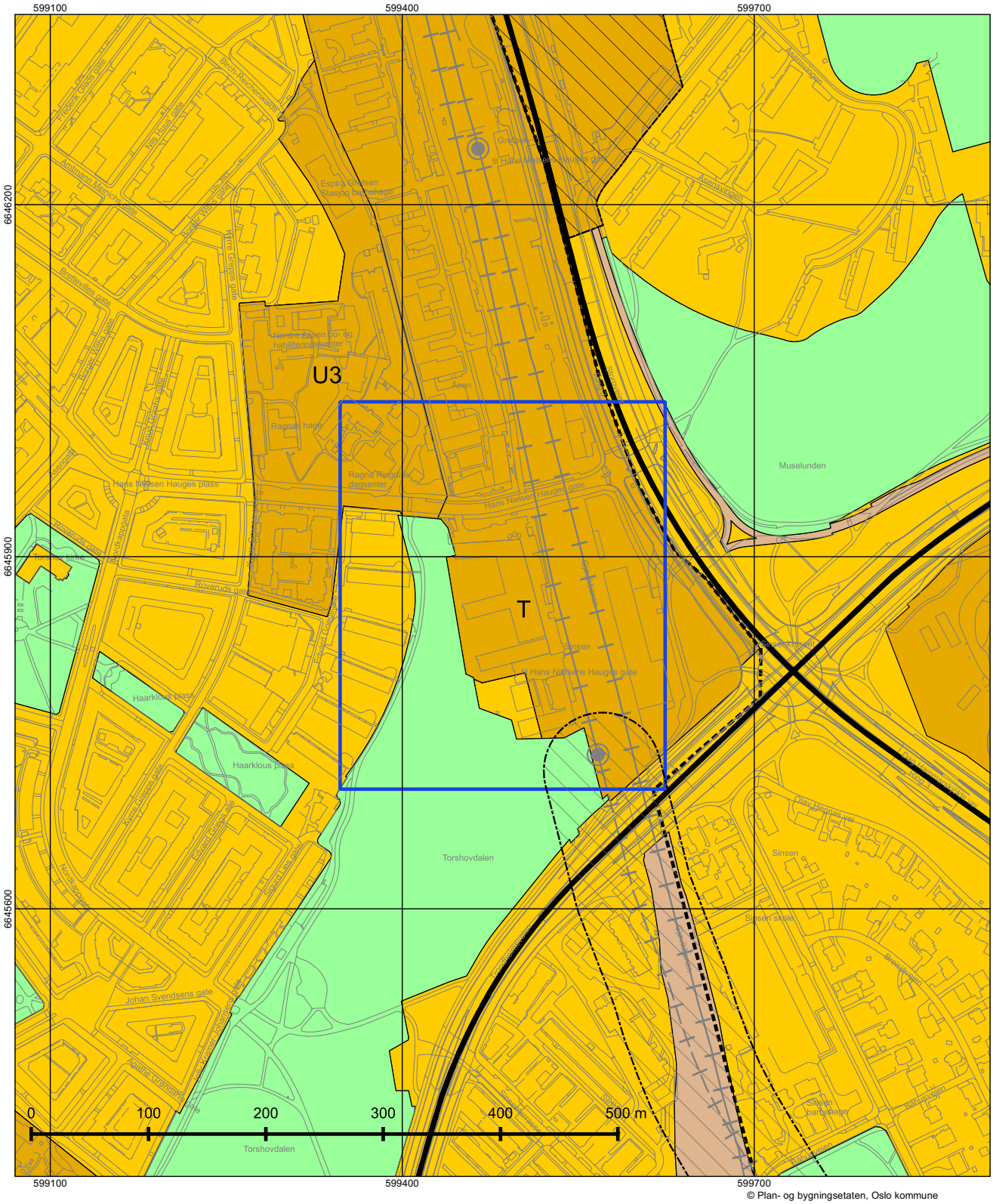
Gnr/Bnr: 79/104

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)




599100
599400
599700
6646200
6645900
6645600
U3
T
Hans Nielsen Hauges gate
Hans Nielsen Hauges plass
Ragna Nordvis dagsenter
Nedre Foss hjemmetjeneste og habiliteringssenter
Espira Grefsen Stasjon helsehjem
Grefsen stasjon
Museplassen
Museplassen
Museplassen

Tegnforklaring - kommuneplan



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

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

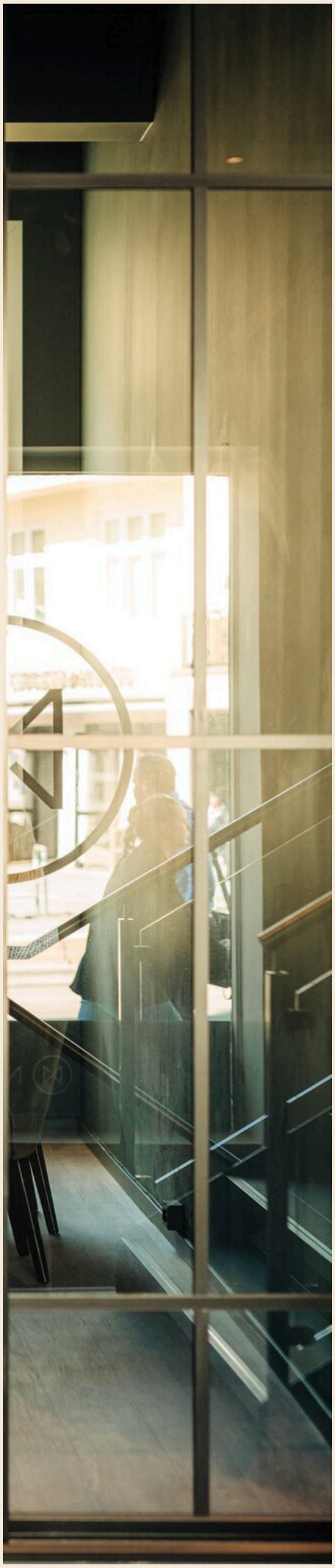
Velkommen til

Nordvik v/Magnus Moestue

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 Bislett, Homansbyen, Bolteløkka og Pilestredet park godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619



NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

11. Lyskilder
Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger
med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0137/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37A 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 104, snr 111 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619