NORDVIK

Hans Nielsen Hauges gate 39E

1 soverom | 55 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 39E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
22	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
48	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
127	Kontaktinfo
130	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
133	Forbrukerinformasjon om budgivning
134	Budskjema

Salgsoppgave produsert 03.05.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms hjørneleilighet m/fantastisk utsikt & fjordgløtt - Solrik balkong på 8 m² - Heis - Vannbåren gulvvarme

Prisantydning	**5 850 000,-**
Omkostninger	**147 630,-**
Totalpris	**5 997 630,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 568,-**
BRA-i	**55 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**2014**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 39E!

Dette er en attraktiv 2-roms hjørneleilighet med flott utsikt over Oslo by og et vakkert fjordgløtt, beliggende høyt og fritt på toppen av Torshovdalen. Leiligheten har en usjenert beliggenhet i byggets 2. etasje og vender i sin helhet mot Torshovdalens flotte grøntområder. Her kombineres nærhet til byens fasiliteter med enkel tilgang til attraktive rekreasjonsområder.

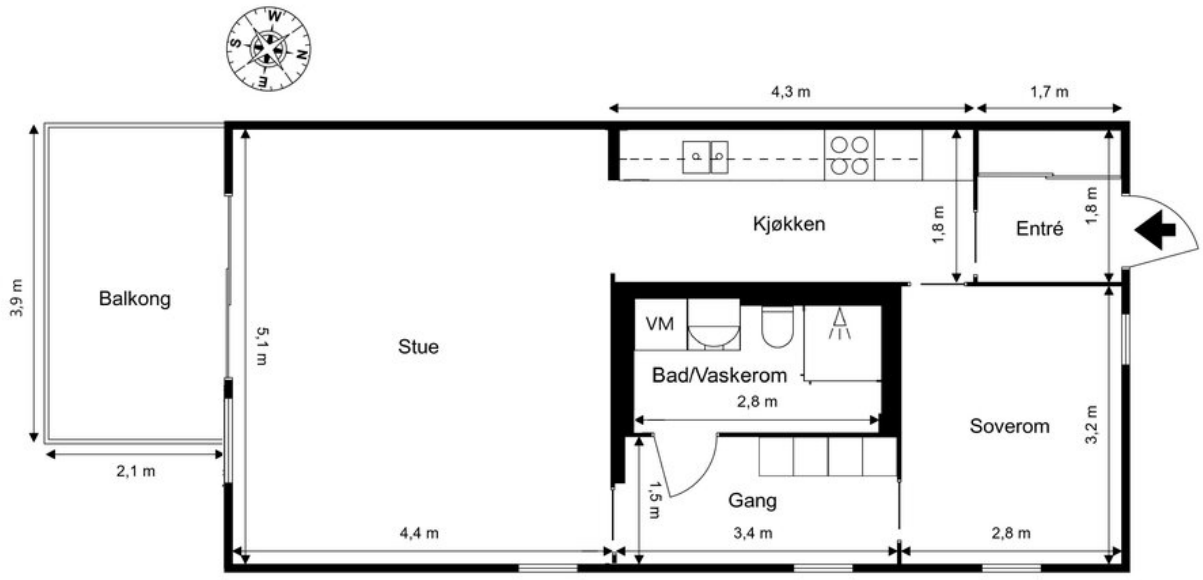
2-roms med god planløsning
Sydøstvendt balkong på 8 kvm m/gode solforhold
Fantastisk utsikt over park og fjord
Nymalte flater i 2021
Fjernvarme/v.v á-konto og bredbånd inkl.
Balansert ventilasjon
Vannbåren gulvvarme
TG1 på alle punkter
Prisbelønnet sameie som vant Statens Byggeskikkpris i 2015
Rema 1000, apotek, legesenter i nabobygget
Kort vei til T-bane

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 9 kvm

BOLIGTAKSTMANNEN

Hans Nielsen Hauges gate 39E 0481 Oslo
2. Etasje



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




















































SIEMENS







Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
20-0308/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 124, snr 22 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Karoline Opheim

Kjøpesum og omkostninger
5 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
146 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
147 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
160 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 997 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 010 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2014

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 55 kvm
BRA-e: 9 kvm
Totalt BRA: 64 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Entré, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom og soverom.
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 8 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 9 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 9 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 har inngang fra 2. etasje, men vender ut fra byggets 3. etasje og oppleves derfor som en 3. etasje. Det er adkomst via heis og felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten inneholder entré, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom og soverom.

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

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

plisségardiner i alle rom (stue, gang og soverom), samt lamellgardiner i stuen.

Fra stuen er det utgang til en hyggelig, sydøstvendt balkong på ca. 8 kvm med flott utsikt og et fint fjordgløtt. I vår- og sommerhalvåret fungerer balkongen som en naturlig forlengelse av stuen, ideell for sosiale sammenkomster. Her er det gode muligheter for å etablere en innbydende uteplass med utemøbler, beplantning og gassgrill. Det ble etablert skillevegg/innsynsskjerming på balkongen våren 2020.

KJØKKEN:
Moderne HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål, utstyrt med ettgreps svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er innredet med både over- og underskap. Veggflaten mellom benkeplate og overskap er malt, noe som gir et stilrent uttrykk. Integrerte hvitevarer inkluderer induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og fryser.

SOVEROM:
Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler. De dempede, moderne grønntonene på veggene, i samspill med gode lysforhold, skaper en rolig, lun og behagelig atmosfære i rommet.

Gangen mellom baderommet og soverommet byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med garderobeskap.

BADEROM:
Stilrent, flislagt baderom med downlights i himlingen og gulvvarme. Badet er innredet med benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil og praktisk veggskap. Videre har badet vegghengt toalett med innebygd sisterne og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Det er opplegg for vaskemaskin. Rørfordelerskap med stoppekran og vannmåler er plassert i himlingen over vaskesonen.

OPPBEVARING:
Leiligheten disponerer en romslig sportsbod i kjeller, merket "H-0201", på ca. 8,6 kvm. Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:
Entrédør: Lyd og brannisolert entredør fra byggeår.
Vinduer: Vinduer og balkongdør med 2-lags (stue og spisestue) og 3-lags isolerglass (soverommene) med rammer og karmer av tre.
Balkongdør: Balkongdører og vinduer med karmer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.
Ventilasjon: Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren.
Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.
Oppvarming: Oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme. Varmekabler på baderommet.

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

Parkering
Leiligheten disponerer ikke egen garasjeplass, men det kan være mulig å leie eller kjøpe plass etter nærmere avtale, eksempelvis via beboernes Facebook-gruppe. Det er tilrettelagt for elbillading på parkeringsplassene. Zaptec-appen benyttes for administrasjon av lading, og må installeres og registreres på ny bruker før bruk på egen parkeringsplass.

Det er flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
2021: Veggene i leiligheten ble malt. Det ble satt opp en støyskjerm mot øst på balkongen.

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: Forrige eier opplyste om følgende i sitt egenerklæringsskjema: Antydning til sprekker i fuge på badet, gjaldt ca. 5 fliser. Ble utbedret som garantisak med utbygger i 2017. Faglært: Utløpsventil ble byttet i toalettkasse /sisterne av Rørlegger Sentralen AS i 2020. Egeninnsats: Innløpsventil i toalettkasse/sisterne ble byttet vinter 26.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Styret

engasjerte et malerfirma for fasadevask og maling av trepanel i bygget (inkl. på leilighetens balkong) 2024: Alle røykvarslerne i HNH gt. 39 A-E er byttet ut. 2026: Ble gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget i hele sameiet i februar 2026 av Frontmaster Inneklima.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble gjort radonmåling i utvalgte leiligheter i 2022. Målingene viste at det ikke var nødvendig med noen tiltak.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: 2017: Antydning til sprekker i fuge på badet, gjaldt ca. 5 fliser. Ble utbedret som garantisak med utbygger i 2017. (Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier). 2026: To mindre kosmetiske riss i to fliser, utenfor våtsone.

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: Gjennomført utbedring av skjeggkre i hele sameiet i 2020, i samarbeid med FHI. Etter dette har det ikke vært observert skjeggkre i leiligheten. 2026: Opplyst av styret at det er observert møll i felles bodareal i kjeller. Som et tiltak er fellesarealene mellom bodene støvsugd. Har ikke observert møll i egen bod.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja
Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en tilstandsrapport fra tidligere salgsoppgave. Datert 22.05.2019.

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? Tidligere salgsoppgave. Datert 22.05.2019.

Bygningssakkyndig
Johannes Barbantonis

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i 2. etasje i moderne høyblokk. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Garasjeanlegg i underetasjene. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Det er TG1 på alle punkter.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Varmtvannsbereder: Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder på vegger i alle rom
- Lampe på soverommet

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

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
C - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående

bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet fjernvarme. Varmekabler på baderommet.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 1 900 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 568,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 3 567,96,-

Herav:
Felleskostnader 2 546,96
Energi 769,00
TV/bredbånd 252,00

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, vektertjenester, kommunale avgifter, energi, brebånd fra Obos Open Net m.m.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 654 332,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 617 329,- 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.

TV/Internett/Bredbånd
Bredbånd fra OBOS Open Nett er inkludert i felleskostnadene. TV-abonnement bestilles separat via OBOS Open Nett.

Sameiet

Navn og orgnr.
Torshovdalen II Sameie, orgnr. 913438183

Om sameiet
Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Sameiet består av 58 seksjoner, hvor 57 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (barnehage).

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
Vaktmestertjenesten via Rene Bygårder AS.

Vedlikehold:
Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Maling av fasaden i høyblokken, 39 A har vært utsatt foreløpig fordi det har vært mindre slitasje på denne. Det er planlagt å male fasaden i 39 A i løpet 2026. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli et større beløp.

Bytte av røykvarslerne i alle leilighetene er gjennomført som en felles ordning. Heisalarmene er oppgradert p.g.a. overgangen fra 2 G nett til 4 G. Merknader fra internkontroll elektroinstallasjoner er fulgt opp.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner pga snø og is. Inngangsdør 39 A har fått nye dørhengsler.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2024. Vi har egen avtale om årlig luking og gjødsling av sameiets sedumtak (beplantede tak) med kontroll av sluk + 2 ganger pr sesong hekktrimming, beskjæring og luking av bed og busker. Videre plenklipping 3 ganger i sesongen. I tillegg betaler sameiet til T1 andel av utgifter for stell av deres fellesområder som vi har adgang til.

Økonomi:
Bygningsmassen er nå over 10 år gammel. Sameiet har løpende tatt kostnadene ved å gjennomføre ekstra vedlikeholdsarbeider, særlig i 2023 knyttet til malearbeider, heisene og brannsikkerhet.

I 2024 har det vært færre ekstra kostnader. Den største ekstraordinære vedlikeholdsutgiften har vært bytte av alle røykvarslere som gikk ut på dato. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å passe på at røykvarslere i egen leilighet fungerer og sjekke batterier. Av hensyn til felles

brannsikkerhet har styret likevel valgt gjennomføre en samlet utskifting av røykvarslerne.

Alle lysarmaturer i bodene og utelampene er skiftet ut til led i løpet av første halvår 2025. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer er på vei ut. Vi har tidligere byttet ut alle lamper i oppgangene til led.

For 2025 er husleien økt med 7 %. Sameiet har ikke lån, men styret vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Vi har så langt ingen langsiktig gjeld og sameiets økonomi er fortsatt god.

Sameiet har ikke lån, men styret vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Styreleder opplyser at de for en del år siden hadde skjeggkre. Det ble profesjonelt sanert og har siden ikke vært observert.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 970,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 408 686,-. I budsjett for 2025 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 199 584,- i overskudd.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.
- Gass eller elektrisk grill kan benyttes på terrassene, mens engangsgrill og kulegrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å grille på plener og fellesareal ute.
- For kjøp/montering av utvendig solskjerming, kontakt styret

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold
Dyreeiere må vise hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Det er tillatt med husdyr såfremt ditt husdyr ikke er til dokumenterbar ulempe for andre naboer. Se mer om dyrehold i vedlagte husordensregler.

Sameiets forsikring
Tryg Forsikring
Polisenr. 626870

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 3 032 kvm (Eiertomt)
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Prisbelønnet sameie som vant Statens Byggeskikkpris i 2015.

Fantastisk beliggenhet på toppen av Torshovdalen i et nytt og moderne bygg som ble ferdigstilt i 2014. Her bor du svært praktisk, med T-banestasjon (Sinsen) rett ved leiligheten. I tillegg finner du både matbutikk, legekontor og apotek i bygget rett ved. Torshovdalen grenser også til leiligheten, og boligen, som har heis, ligger kort vei fra apotek, dagligvarebutikk og flotte tur- og rekreasjonsområder. Denne boligen passer godt for eldre, enslige og par.

Torshovdalen er en av vinnerne av Statens Byggeskikkpris 2015, og juryen begrunner dette med at Torshovdalen overbeviser med sine boligkvaliteter. Boligprosjektet kan skilte med god kombinasjon av utsikt, gode solforhold, nærhet til park, et godt byplangrep, arkitektur av høy klasse og stor variasjon av boligstørrelser som gjør det attraktivt for mennesker i ulike livsfaser å skaffe seg bolig her. Arkitekt og

byggherre har sammen satset på kvalitet og skapt et inspirerende forbilde for god byggeskikk.

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

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

Offentlig kommunikasjon
T-bane: Sinsen ligger rett ved leilighet, 1 min. i gåavstand (Linje 4, 5).
Buss:
Sinsen T (plattform J/K) ca. 3 minutters gange (linje 58).
Sinsen T (plattform A/B) med flybuss og linje 26, 31, 380, 390 og 390E.
Trikk: Sinsenkrysset ca. 6 min i gåavstand (Linje 11, 12, 13, 17)
Tog: Grefsen stasjon ca. 8 min i gåavstand (Linje L3, L3x, R30, R30x)

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 23.07.2014.

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.

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

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

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

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

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

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

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

301/79/124/22:
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:124
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:124
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:124
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:1 - Snr:158

Bestemmelse om å betale konstnader til drift og vedlikehold av bruksretten
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:1 - Snr:158

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

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077036 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 22
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 54/4809

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler

stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 46 800,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (gratis privatvisninger og de 2 første visningene for prisen av 1) kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 130 685,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 3. mai 2026

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

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, 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).

Hans Nielsen Hauges gate 39E

Nabolaget Åsen - vurdert av 151 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	**10 min**
589 elever, 30 klasser	0.7 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	**8 min**
655 elever, 36 klasser	0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (...	**12 min**
160 elever, 12 klasser	0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	**17 min**
392 elever, 30 klasser	1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**18 min**
104 elever, 8 klasser	1.5 km
Foss videregående skole	**5 min**
600 elever, 20 klasser	2.1 km
Hersleb videregående skole	**7 min**

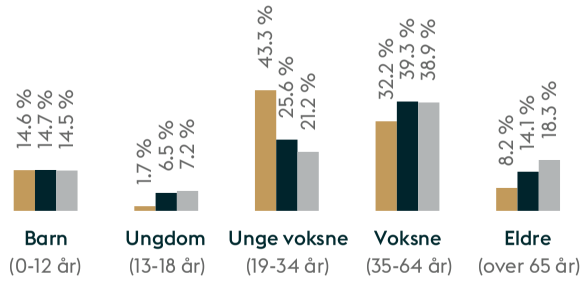
Offentlig transport

Sinsen	**1 min**
Linje 4, 5	0 km
Sinsen T	**3 min**
Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	0.2 km
Sinsenkrysset	**5 min**
Linje 12, 17	0.4 km
Grefsen stasjon	**7 min**
Linje RE30, R31	0.6 km
Oslo S	**9 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage ...	**0 min**
74 barn	0 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	**5 min**
45 barn	0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år)	**6 min**
126 barn	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 80/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

Haarklous plass	7 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	11 min
Mudo Torshov	12 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Hans Nielsen Hauges gate 39E
0481 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	2014
BRA:	64 m^2
BRA-i:	55 m^2
Rapportdato:	29.4.2026 (Gyldig til 29.4.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	12	0	0	1

Supertakst

GNR: 79 BNR: 124 SNR: 22

Johannes Barbantonis
Takstingeniør.
Boligtakstmannen.no v/Linima AS

post@boligtakstmannen.no
+4794246240

Hans Nielsen Hauges gate 39E
0481 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/42303

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Varmtvannsbereder	Varmtvann er felles for hele bygget og er underlagt sameiets ansvar.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
23.4.2026	**29.4.2026**

Hjemmelshavere

Navn: **Karoline Opheim**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Om bygningssakkyndig:

Johannes er en sertifisert takstmann hos NITO. Han er også sertifisert fra Fagrådet for våtrom (FFV) som BVN-sertifisert faglig leder, sertifisert prosjektleder modul B (ledelse av prosjektering og utførelse) og sertifisert med modul C - Takst og skadebehandling av våtrom. Johannes innehar bl.a. Prince2 sertifisering innen prosjektledelse og har bl.a. ledet NDVK (Norsk Dør og Vinduskontroll) og Norsk Standard komite SN/K 27 "Dører, vinduer, skodder, beslag og påhengsvegger". Linima AS er godkjent prosjekterende bedrift (med utførende fag innen byggenæringen) og godkjent takstbedrift.

Egne premisser:

Bruksarealet er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**79**	Bruksnr:	**124**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**22**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		
Byggeår:	**2014**						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet i 2. etasje i moderne høyblokk. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Garasjeanlegg i underetasjene. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmer av tre med 2- og 3-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2021	Veggene i leiligheten ble malt. Det ble satt opp en støyskjerm mot øst på balkongen.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	**55**	**55** Romfordeling: Entré, kjøkken, stue, gang, bad/vaskerom og soverom.	**0**	**0**	**8**
Kjeller	**9**	**0**	**9** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**64**	**55**	**9**	**0**	**8**

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren markert med "H-0201", på ca. 8,6 m2. Det er en syd-østvendt balkong på ca. 8 m2 med tilgang fra stue. Sykkelstativer utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Mulighet for leie eller kjøp av garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjelleren. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 3.850, el-biler (helelektriske) kr 1.300, el-motorsykkel/el-moped kr 650 og motorsykkel/moped kr 1.925. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Det er etablert en syd-vestvendt balkong på ca. 8 m2 i stålglattet betong dekket med trefliser. Balkongen er overbygd og har fall mot sluk, og er med tilgang fra stue. Utelys og dobbel stikkontakt er installert. Rekkverk i aluminium med klart sikkerhetsglass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2-lags (stue og spisestue) og 3-lags isolerglass (soverommene) med rammer og karmer av tre. Lyd og brannisolert inngangsdør. Innvendige dører med slette malte dørblader, flere rom med skyvedører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-1**

Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter. Innredningen består av både over- og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Benkeplaten er i laminat, nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ettgreps svingbare blandingsbatteri i krom. Det er integrerte hvitevarer som induksjonsplatetopp, stekeovn, kjøleskap og frys. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje).

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

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

6.4 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Nei
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Nei

Rekkverk på balkong måles til ca. 111 cm fra ferdig gulv, og dermed tilfredsstiller gjeldende sikkerhetsnivå.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.5 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

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

6.6 Vannledninger



Hovedstoppekran plassert i vegg mot baderom.



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

Stoppekran ble testet og den fungerer som tiltenkt.

Rørfordelerskap med stoppekran og vannmålere, plassert i himling på bad/vaskerom.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer plassert i entre.



Kursfortegnelse sikringsskap.

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.8 Vannbåren varme



Rørfordelerskap til vannbåren varme plassert i skap i entre.

Type anlegg	Gulvvarme
Det er vannbåren gulvvarme i alle oppholdsrom med soneinndeling i alle rom. Varmekabler på bad/vaskerom.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	**TG-1**

6.9 Varmtvannsbereder

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

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Felles aggregat plassert i tekniske rom i kjelleren. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Anlegget blir årlig kontrollert og vedlikeholdt etter behov.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

6.11 Våtrom: Bad/vaskerom.



Baderomssluk plassert i dusjsone.



Fuktmålinger på våtroms overflater viser normale fuktverdier.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Våtrommet er en prefabrikkert baderomskabin. Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	**TG-1**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-1**

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil, veggskap, vegghengt klosett med innebygd sisterne og dusjhjørne med innfellbare dusjdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin. Varmekabler i gulv og himling med downlights. Rørfordelerskap med stoppekran og vannmåler i himling over vaskesone.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	**TG-0**

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Takkonstruksjon og loft
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

Kjeller



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Karoline Opheim	9578-5995-4-3189041	2026-04-29 13:57:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0308/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Karoline Opheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 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: 6626870
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Forrige eier opplyste om følgende i sitt egenerklæringsskjema: Antydning til sprekker i fuge på badet, gjaldt ca. 5 fliser. Ble utbedret som garantisak med utbygger i 2017. Faglært: Utløpsventil ble byttet i toalettkasse /sisterne av Rørlegger Sentralen AS i 2020. Egeninnsats: Innløpsventil i toalettkasse/sisterne ble byttet vinter 26.

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

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

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2023: Styret engasjerte et malerfirma for fasadevask og maling av trepanel i bygget (inkl. på leilighetens balkong) 2024: Alle røykvarslerne i HNH gt. 39 A-E er byttet ut. 2026: Ble gjennomført en rens av ventilasjonsanlegget i hele sameiet i februar 2026 av Frontmaster Inneklima.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Ble gjort radonmåling i utvalgte leiligheter i 2022. Målingene viste at det ikke var nødvendig med noen tiltak.

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: 2017: Antydning til sprekker i fuge på badet, gjaldt ca. 5 fliser. Ble utbedret som garantisak med utbygger i 2017. (Fra egenerklæringsskjema til tidligere eier). 2026: To mindre kosmetiske riss i to fliser, utenfor våtsone.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Gjennomført utbedring av skjeggkre i hele sameiet i 2020, i samarbeid med FHI. Etter dette har det ikke vært observert skjeggkre i leiligheten. 2026: Opplyst av styret at det er observert møll i felles bodareal i kjeller. Som et tiltak er fellesarealene mellom bodene støvsugd. Har ikke observert møll i egen bod.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Foreligger en tilstandsrapport fra tidligere salgsoppgave. Datert 22.05.2019.

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? Tidligere salgsoppgave. Datert 22.05.2019.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0308/25

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 39 E
Postnr	0481
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	124
Seksjonsnr.	22
Festenr.	
Bygn. nr.	300270352
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-729492
Dato	28.12.2016



Eier	Elisabeth Wiik
Innmeldt av	Elisabeth Wiik

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	60
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39 E
Postnr/Sted: 0481 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0201
Dato: 28.12.2016 19:39:59
Energimerkenummer: A2016-729492
Ansvarlig for energiattesten: Elisabeth Wiik
Energimerking er utført av: Elisabeth Wiik

Gnr: 79
Bnr: 124
Seksjonsnr: 22
Festenr:
Bygnnr: 300270352

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Deres ref.: 20-0308/25 . Vår ref.: 7397-1-22 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen Ii Sameie
Organisasjonsnr:	913438183
Seksjonseier:	Opheim, Karoline
Medeier:	
Leilighetsnummer:	22
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 39 E, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	22
Gnr.	79
Bnr.	124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6626870.
- 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.

01.01.2025: Felleskostnader øker med 7 %
Enkelte seksjonseiere har garasjeplass i Torhovdalen Parkeringssameie. Det forutsettes at plassen følger ved salg, Tinglyses med ideell 1/204 av gnr. 79, bnr. 104, snr. 158 i Oslo kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved eierskifte av garasjeplass etter gjeldende priser. Boligselskapets hjemmeside er: web4.herborvi.no/7397 Styret ønsker kontaktinfo til kjøpere (mobilnr og e-post adresse).

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 567,96,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 546,96	
Energi	769,00	
TV/bredbånd	252,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	426,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	22 970,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

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/Peter Andreas Blom, e-post: torshovdalen2@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7397
TORSHOVDALEN II SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN II 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 med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7397

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , Haraldsheim Vandrehjem, Haraldsheimveien 4, 0587 Oslo - Sinsenrommet.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver fra Obos, Asgeir Tannum, er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Rauken og Marcus Olav Soleim

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7397 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 6

Styremedlemmer

Styrets leder er på valg og tar gjenvalg for 1 år. Styremedlemmene Jon Reichelt og Kris Nelvik er ikke på valg og fortsetter i 1 år til. Iver Holter går ut av styret pga flytting. Videre innstiller styret på 2 nye medlemmer til styret for 2 år.

Innstilling

Peter Blom innstilles som styreleder for 1 år. Daniel Skulestadberg og Vedgard Svengård innstilles som styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Peter Blom

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

- Daniel Skulestadberg
- Vegard Svengård

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2024 fire medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2024 hatt kontakt om løpende saker.

Vi har hatt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse og om vår andel av sameienes felles kostnader. Sameiet betaler andel av kostnader til nabosameiet T1 for en rekke felleskostnader som vedlikehold / drift av adkomst, felles tekniske installasjoner (f.eks. sprinkler og alarmoverføringer), vaktmestertjenester, vakthold, gartnertjenester, renovasjon, m.v. Sameiets bidrag til T 1 i 2024 for disse kostnadene er i overkant av 400.000 kroner. I tillegg har sameiet separate avtaler knyttet til installasjoner på egen eiendom, bl.a. brann, vvs, takluker, gartnertjenester, ventilasjon, heis, elektrisk anlegg, låssmed, renhold, m.v.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året videreført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp med vedlikeholdsarbeider, jf nedenfor.

Vedlikehold:

Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Maling av fasaden i høyblokken, 39 A har vært utsatt foreløpig fordi det har vært mindre slitasje på denne. Det er planlagt å male fasaden i 39 A i løpet 2026. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli et større beløp.

Bytte av røykvarslerne i alle leilighetene er gjennomført som en felles ordning. Heisalarmene er oppgradert p.g.a. overgangen fra 2 G nett til 4 G. Merknader fra internkontroll elektroinstallasjoner er fulgt opp.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner pga snø og is. Inngangsdør 39 A har fått nye dørhengsler.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2024. Vi har egen avtale om årlig luking og gjødsling av sameiets sedumtak (beplantede tak) med kontroll av sluk + 2 ganger pr sesong hekktrimming, beskjæring og luking av bed og busker. Videre plenklipping 3 ganger i sesongen. I tillegg betaler sameiet til T1 andel av utgifter for stell av deres fellesområder som vi har adgang til.

Økonomi:

Bygningsmassen er nå over 10 år gammel. Sameiet har løpende tatt kostnadene ved å gjennomføre ekstra vedlikeholdsarbeider, særlig i 2023 knyttet til malearbeider, heisene og brannsikkerhet.

I 2024 har det vært færre ekstra kostnader. Den største ekstraordinære vedlikeholdsutgiften har vært bytte av alle røykvarslere som gikk ut på dato. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å passe på at røykvarslere i egen leilighet fungerer og sjekke batterier. Av hensyn til felles brannsikkerhet har styret likevel valgt gjennomføre en samlet utskifting av røykvarslerne.

Alle lysarmaturer i bodene og utelampene er skiftet ut til led i løpet av første halvår 2025. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer er på vei ut. Vi har tidligere byttet ut alle lamper i oppgangene til led.

I løpet av de nærmeste par årene vil det komme en større utgift til maling av fasaden i 39 A. I tillegg påregnes å bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.

For 2025 er husleien økt med 7 %. Sameiet har ikke lån, men styret vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Vi har så langt ingen langsiktig gjeld og sameiets økonomi er fortsatt god.

Sosialt:

T I og T II samarbeider om velferdstiltak. Det har i 2024 vært arrangert en fellessammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Det er fra før etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler som skal være i sykkelboden i 37 A.

Annet:

Styret minner om at heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe ikke må sperres.

Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l.

Det må ikke kastes papp i større biter i nedkastet for papiravfall. Papirnedkastet tetter seg alt for ofte når papp i større format enn A-4 tetter seg i «halsen» til nedkastet. Det skjer nesten aldri at containeren for nedkast av papir blir full, det bare tetter seg i toppen av nedkastet. Har man større kartonger som blir for vanskelige å kutte opp, må disse leveres annet sted, f.eks. til avfallsmottaket på Haraldsrud.

Det skal ikke etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger, jf. vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring. En rekke gjenstander er derfor satt til side av styret og vil måtte kjøres bort når det blir for fullt.

Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med T 1.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8C22-2X01H-UGNQO-WBWYM-U2PYB-5DHNT

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 driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert. Det er ingen vesentlige avvik mot budsjett.

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets 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 948 050.

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 en økning av felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 174 360	3 092 188	3 174 000	3 332 168
Andre inntekter	3	0	5 008	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 174 360**	**3 097 196**	**3 174 000**	**3 332 168**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	13	-19 575	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 679	-9 142	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 500	-115 545	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar		0	-75	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-441 409	-1 023 528	-645 000	-676 000
Forsikringer		-134 843	-116 722	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-320 475	-253 994	-300 000	-370 000
Kostnader sameie		-597 039	-372 130	-412 000	-475 000
Energi/fyring	9	-738 729	-778 266	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 438	-124 584	-130 000	-124 584
Andre driftskostnader	10	-170 672	-157 617	-176 500	-194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 782 279**	**-3 108 096**	**-2 905 500**	**-3 132 584**
DRIFTSRESULTAT		**392 081**	**-10 900**	**268 500**	**199 584**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 631	10 640	0	0
Finanskostnader	12	-26	-255	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 605**	**10 385**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**408 686**	**-515**	**266 500**	**199 584**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		408 686	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-515		

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	195 757	215 332
SUM ANLEGGSMIDLER		**195 757**	**215 332**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 942	170
Forskuddsbetalte kostnader		16 533	19 718
Driftskonto OBOS-banken		453 433	556 248
Sparekonto OBOS-banken		622 463	358 471
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 371**	**934 606**
SUM EIENDELER		**1 291 128**	**1 149 938**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 143 808	735 122
SUM EGENKAPITAL		**1 143 808**	**735 122**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 417	50 037
Leverandørgjeld		113 904	364 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 321**	**414 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 291 128**	**1 149 938**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom /s/ Iver Andreas S. Holter /s/ Kris Nelvik /s/

Jon Gerhard Reichelt /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

Felleskostnader	2 124 744
Brensel	799 344
Seksjonert lokale	127 836
Kabel-TV	122 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 174 360**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 603
Drift/vedlikehold VVS	-19 796
Drift/vedlikehold elektro	-28 291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 428
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 329
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-441 409**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-320 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-320 475**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 213
Fjernvarme	-655 516
SUM ENERGI / FYRING	**-738 729**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 667
Annen leiekostnad	-3 990
Lyspærer og sikringer	-897
Renhold ved firmaer	-137 418
Andre fremmede tjenester	-2 271
Andre kontorkostnader	-1 257
Bank- og kortgebyr	-3 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 672**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	16 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	**16 631**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-26**

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	371 932	
Tilgang 2023	19 575	
Avskrevet tidligere	-176 175	
Avskrevet i år	-19 575	
		195 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**195 757**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 575**

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVDALEN II SAMEIE

Organisasjonsnummer: 913438183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 20:00 til 7. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2025, Haraldsheim Vandrehjem, Haraldsheimveien 4, 0587 Oslo - Sinsenrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver fra Obos, Asgeir Tannum, er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. 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: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kari-Anne Rauken og Marcus Olav Soleim
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Styremedlemmer

Styrets leder er på valg og tar gjenvalg for 1 år. Styremedlemmene Jon Reichelt og Kris Nelvik er ikke på valg og fortsetter i 1 år til. Iver Holter går ut av styret pga flytting. Videre innstiller styret på 2 nye medlemmer til styret for 2 år.

Innstilling
Peter Blom innstilles som styreleder for 1 år. Daniel Skulestadberg og Vedgard Svengård innstilles som styremedlemmer for 2 år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Peter Blom (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peter Blom

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Daniel Skulestadberg (16 stemmer)
Vegard Svengård (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Daniel Skulestadberg
Vegard Svengård

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7397
TORSHOVDALEN II SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN II 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 med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7397

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , Haraldsheim Vandrehjem, Haraldsheimveien 4, 0587 Oslo - Sinsenrommet.

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. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Styremedlemmer

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver fra Obos, Asgeir Tannum, er valgt.

Sak 2

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 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kari-Anne Rauken og Marcus Olav Soleim

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7397 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120.000

Sak 6

Styremedlemmer

Styrets leder er på valg og tar gjenvalg for 1 år. Styremedlemmene Jon Reichelt og Kris Nelvik er ikke på valg og fortsetter i 1 år til. Iver Holter går ut av styret pga flytting. Videre innstiller styret på 2 nye medlemmer til styret for 2 år.

Innstilling

Peter Blom innstilles som styreleder for 1 år. Daniel Skulestadberg og Vedgard Svengård innstilles som styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

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

- Peter Blom

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

- Daniel Skulestadberg
- Vegard Svengård

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2024 fire medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2024 hatt kontakt om løpende saker.

Vi har hatt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse og om vår andel av sameienes felles kostnader. Sameiet betaler andel av kostnader til nabosameiet T1 for en rekke felleskostnader som vedlikehold / drift av adkomst, felles tekniske installasjoner (f.eks. sprinkler og alarmoverføringer), vaktmestertjenester, vakthold, gartnertjenester, renovasjon, m.v. Sameiets bidrag til T 1 i 2024 for disse kostnadene er i overkant av 400.000 kroner. I tillegg har sameiet separate avtaler knyttet til installasjoner på egen eiendom, bl.a. brann, vvs, takluker, gartnertjenester, ventilasjon, heis, elektrisk anlegg, låssmed, renhold, m.v.

Fdv / hms:

Styret har i løpet av året videreført sameiets FDV dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) og HMS rutiner (Helse, miljø og sikkerhet). Herunder er servicerutinene på sameiets anlegg og tekniske installasjoner med tilhørende serviceavtaler gjennomgått og fulgt opp med vedlikeholdsarbeider, jf nedenfor.

Vedlikehold:

Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Maling av fasaden i høyblokken, 39 A har vært utsatt foreløpig fordi det har vært mindre slitasje på denne. Det er planlagt å male fasaden i 39 A i løpet 2026. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli et større beløp.

Bytte av røykvarslerne i alle leilighetene er gjennomført som en felles ordning. Heisalarmene er oppgradert p.g.a. overgangen fra 2 G nett til 4 G. Merknader fra internkontroll elektroinstallasjoner er fulgt opp.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner pga snø og is. Inngangsdør 39 A har fått nye dørhengsler.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2024. Vi har egen avtale om årlig luking og gjødsling av sameiets sedumtak (beplantede tak) med kontroll av sluk + 2 ganger pr sesong hekktrimming, beskjæring og luking av bed og busker. Videre plenklipping 3 ganger i sesongen. I tillegg betaler sameiet til T1 andel av utgifter for stell av deres fellesområder som vi har adgang til.

Økonomi:

Bygningsmassen er nå over 10 år gammel. Sameiet har løpende tatt kostnadene ved å gjennomføre ekstra vedlikeholdsarbeider, særlig i 2023 knyttet til malearbeider, heisene og brannsikkerhet.

I 2024 har det vært færre ekstra kostnader. Den største ekstraordinære vedlikeholdsutgiften har vært bytte av alle røykvarslere som gikk ut på dato. Det er den enkelte seksjonseiers ansvar å passe på at røykvarslere i egen leilighet fungerer og sjekke batterier. Av hensyn til felles brannsikkerhet har styret likevel valgt gjennomføre en samlet utskifting av røykvarslerne.

Alle lysarmaturer i bodene og utelampene er skiftet ut til led i løpet av første halvår 2025. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer er på vei ut. Vi har tidligere byttet ut alle lamper i oppgangene til led.

I løpet av de nærmeste par årene vil det komme en større utgift til maling av fasaden i 39 A. I tillegg påregnes å bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.

For 2025 er husleien økt med 7 %. Sameiet har ikke lån, men styret vurderer løpende om nødvendig vedlikehold kan tas over ordinær husleie, eller må finansieres på annen måte.

Vi har så langt ingen langsiktig gjeld og sameiets økonomi er fortsatt god.

Sosialt:

T I og T II samarbeider om velferdstiltak. Det har i 2024 vært arrangert en fellessammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Det er fra før etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler som skal være i sykkelboden i 37 A.

Annet:

Styret minner om at heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe ikke må sperres.

Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l.

Det må ikke kastes papp i større biter i nedkastet for papiravfall. Papirnedkastet tetter seg alt for ofte når papp i større format enn A-4 tetter seg i «halsen» til nedkastet. Det skjer nesten aldri at containeren for nedkast av papir blir full, det bare tetter seg i toppen av nedkastet. Har man større kartonger som blir for vanskelige å kutte opp, må disse leveres annet sted, f.eks. til avfallsmottaket på Haraldsrud.

Det skal ikke etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger, jf. vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring. En rekke gjenstander er derfor satt til side av styret og vil måtte kjøres bort når det blir for fullt.

Styret anbefaler beboerne å gå gjennom nyheter og annen informasjon som oppdateres på vår side hos OBOS, Vibbo.no. Vibbo kan også lastes ned som en app. Via Vibbo sendes det ut e-poster fra styret og beboerne kan sende meldinger til styret. Vi minner også om facebook-siden «Torshovdalen – vi som bor her» som administreres sammen med T 1.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: D8C22-2X01H-UGNQO-WBWYM-U2PYB-5DHNT

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 driftsinntekter/driftskostnader
Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er omtrent som budsjettert. Det er ingen vesentlige avvik mot budsjett.

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

Disponible midler
Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets 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 948 050.

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 en økning av felleskostnadene med 7 % fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 174 360	3 092 188	3 174 000	3 332 168
Andre inntekter	3	0	5 008	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 174 360**	**3 097 196**	**3 174 000**	**3 332 168**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	13	-19 575	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 679	-9 142	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-121 500	-115 545	-123 000	-129 000
Konsulenthonorar		0	-75	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-441 409	-1 023 528	-645 000	-676 000
Forsikringer		-134 843	-116 722	-127 000	-152 000
Kommunale avgifter	8	-320 475	-253 994	-300 000	-370 000
Kostnader sameie		-597 039	-372 130	-412 000	-475 000
Energi/fyring	9	-738 729	-778 266	-840 000	-840 000
TV-anlegg/bredbånd		-93 438	-124 584	-130 000	-124 584
Andre driftskostnader	10	-170 672	-157 617	-176 500	-194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 782 279**	**-3 108 096**	**-2 905 500**	**-3 132 584**
DRIFTSRESULTAT		**392 081**	**-10 900**	**268 500**	**199 584**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 631	10 640	0	0
Finanskostnader	12	-26	-255	-2 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**16 605**	**10 385**	**-2 000**	**0**
ÅRSRESULTAT		**408 686**	**-515**	**266 500**	**199 584**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		408 686	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-515		

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913 438 183, KUNDENR. 7397

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	195 757	215 332
SUM ANLEGGSMIDLER		**195 757**	**215 332**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 942	170
Forskuddsbetalte kostnader		16 533	19 718
Driftskonto OBOS-banken		453 433	556 248
Sparekonto OBOS-banken		622 463	358 471
SUM OMLØPSMIDLER		**1 095 371**	**934 606**
SUM EIENDELER		**1 291 128**	**1 149 938**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 143 808	735 122
SUM EGENKAPITAL		**1 143 808**	**735 122**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 417	50 037
Leverandørgjeld		113 904	364 780
SUM KORTSIKTIG GJELD		**147 321**	**414 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 291 128**	**1 149 938**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Torshovdalen II Sameie

Peter Andreas Blom /s/ Iver Andreas S. Holter /s/ Kris Nelvik /s/

Jon Gerhard Reichelt /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

Felleskostnader	2 124 744
Brensel	799 344
Seksjonert lokale	127 836
Kabel-TV	122 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 174 360**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	0
SUM ANDRE INNTEKTER	**0**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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 120 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 679.

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-44 603
Drift/vedlikehold VVS	-19 796
Drift/vedlikehold elektro	-28 291
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 835
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-120 428
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-94 329
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-441 409**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-320 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-320 475**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-83 213
Fjernvarme	-655 516
SUM ENERGI / FYRING	**-738 729**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 667
Annen leiekostnad	-3 990
Lyspærer og sikringer	-897
Renhold ved firmaer	-137 418
Andre fremmede tjenester	-2 271
Andre kontorkostnader	-1 257
Bank- og kortgebyr	-3 171
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-170 672**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	16 434
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	197
SUM FINANSINNTEKTER	**16 631**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-26
SUM FINANSKOSTNADER	**-26**

NOTE: 13
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	371 932	
Tilgang 2023	19 575	
Avskrevet tidligere	-176 175	
Avskrevet i år	-19 575	
		195 757
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**195 757**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 575**

VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN II SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med seksjoneringen i samsvar med eierseksjonsloven, med forestående endringer til årsmøtet 2023

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameie, Torshovdalen II sameie, (heretter "Sameiet") omfatter eiendommen gnr. 79 bnr. 124, i Hans Nielsen Hauges gate 39 i Oslo kommune med påstående bygninger.

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et kombinasjonssameie med boligseksjoner – og en næringsseksjon på 58 seksjoner, fordelt i følgende:

- 57 boligseksjoner, heretter benevnt "bolig" eller "boligseksjonene"
- 1 næringsseksjon, herunder barnehage, heretter benevnt "barnehagen" eller "barnehageseksjonen"

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 25.

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte sameier 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 kommer frem av seksjoneringen og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de andre seksjonene.

Barnehagen kan drive slik virksomhet som naturlig hører til driften av barnehagen, også om dette medfører noe støy i barnehagens åpningstid. Virksomheten skal drives etter de til enhver tid gjeldende offentlig rettslige bestemmelser.

4.2
Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til innvendig fellesareal, fasader i bygningene som kun benyttes av boligseksjonene. Næringsseksjonene har ikke adgang til disse arealene.

4.3
Barnehageseksjonen har eksklusiv bruksrett til areal som markert med gult i vedlagte Bilag, Bilag 1.

4.4
Øvrige fellesarealer benyttes av sameierne i fellesskap med mindre annet følger av pkt. 5 eller av vedtektene for øvrig.

5. RETTIGHETER

5.1
Boligseksjonene har sammen med boligseksjonene i Torshovdalen I Sameie (gnr. 79 bnr. 104) eksklusiv bruksrett til utomhusarealet på gnr. 79 bnr. 104 mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C, som markert med gult i vedlagte skisse, Bilag 2. Kostnader til drift og vedlikehold av bruksretten fordeles forholdsmessig mellom bruksrettshaverne.

5.2
Sameiets eiendom har bruksrett til biloppstillingsplasser i garasjekjeller i Torshovdalen I Sameie. Rettigheten ivaretas gjennom at enkelte av Sameiets seksjonseiere har eierskap i parkeringsseksjonen i Torshovdalen I Sameie.

5.3
Sameiet har tinglyst bruksrett til kjørbar atkomst over Torshovdalen I Sameie (gnr. 79 bnr 104) som angitt med gult i vedlagte kartskisse, Bilag 3. Sameiet plikter å betale en forholdsmessig andel av drift og vedlikehold av atkomstveien i henhold til Bilag 4. Disse kostnadene utgjør en del av felleskostnadene.
Torshovdalen I Sameie (gnr.79 bnr.104) har bruksrett til kjørbar atkomst og avfallsanlegg som vist i grønn farge i vedlagte skisse, Bilag 5, over Sameiets eiendom.

5.4
Allmennheten har tinglyst rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasjen, som angitt i vedlagte kart, bilag 6.

6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Det kan fastsettes separate husordensregler for boligseksjoner og barnehageseksjonen. Boligseksjonene kan ikke fastsette husordensregler som går ut over bruken av barnehageseksjonen på en 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 sameierne i henhold til bestemmelsene nedenfor. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av areal som enkelte seksjonseiere er gitt bruksrett til, jf. Pkt. 4.2 dekkes av rettighetshaver fullt ut som angitt i pkt. 7.1.1.

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

Boligseksjonene har eksklusiv bruksrett til fellesarealer som nevnt i pkt. 4.2, og dekker kostnadene med disse arealene fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Boligseksjonene har også eksklusiv bruksrett til fellesareal på gnr. 79 bnr. 104 som nevnt i pkt. 5.1 sammen med boligseksjonene i Torshovdalen I Sameie. Boligseksjonene dekker sin forholdsmessige andel av kostnadene til dette arealet fordelt etter innbyrdes sameierbrøk.

Bygg med tekniske anlegg, bygningsmessige konstruksjoner og fasader som kun betjener boligseksjonene, dekkes av boligseksjonene etter innbyrdes sameiebrøk.

7.1.2 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 A, B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.

B) Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien over gnr. 79 bnr. 104 jfr. Pkt. 5.3, som angitt i gult i vedlagte skisse, BILAG 3, dekkes av barnehageseksjonen og boligseksjonene med en halvpart på hver.

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 sameiebrøken.

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 årsmøte.

Den enkelte sameier 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. Sameiets styre skal under enhver omstendighet kontrollere at vedlikehold av alle fellesarealer blir holdt på et forsvarlig nivå.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

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

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 årsmøte der eierseksjonsloven krever beslutning av årsmøte, har gitt skriftlig samtykke og det for øvrig er innhentet nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter. Ved profilering, plikter barnehageseksjonen å følge skilt-planen for bygget.

9. STYRET

Styret består av tre til fem medlemmer med varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør i to år. På første årsmøte velges to styremedlemmer for ett år og ett til tre styremedlemmer for to år. Deretter velges styremedlemmene for to år ad gangen.

Styret skal sørge for den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøte.

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 årsmøte.

Forretningsfører er engasjert av Utbygger, og Sameiet trer inn i den løpende forretningsføreravtalen. Styret kan ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

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

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

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

Årsmøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av årsmøte 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 sameierne 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 i stedet 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 sen (epost/post) adresse som skal benyttes.

Ekstraordinært årsmøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere 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 sameiere har rett til å møte i årsmøte. En sameier 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 årsmøte 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 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 nærstående 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 årsmøte 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 sameierne 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 sameiernes bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer i sameiets karakter, herunder salg, bortfeste av eiendommen mv krever tilslutning fra samtlige sameiere, 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 nærstående ansvar.

10.6 Mindretallsvern

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

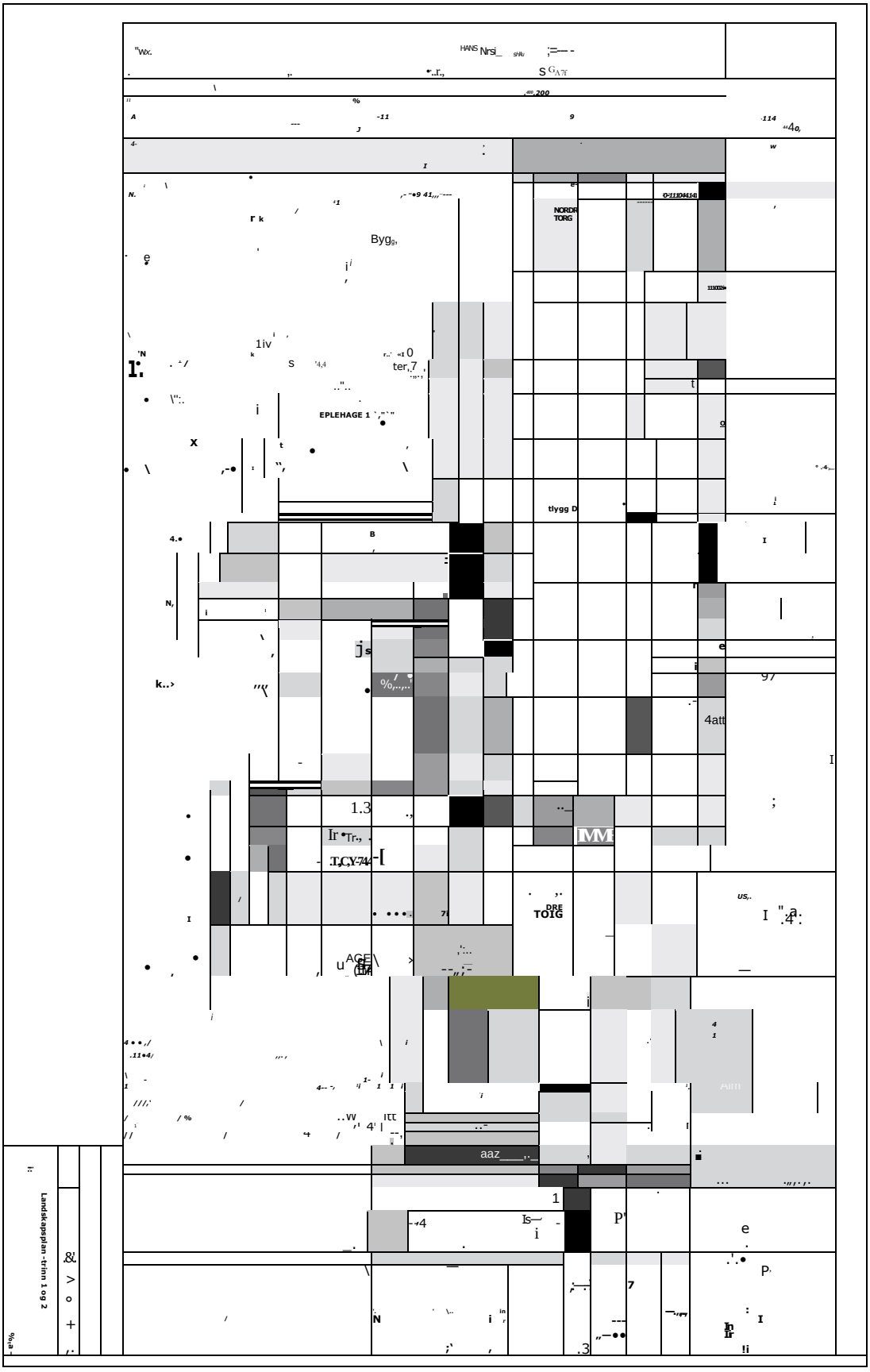
11. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter, ordensregler fastsatt av sameiermøtet 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 sameier plikter å gi melding til forretningsfører.

12. BILAG

BILAG 1:	Kartskisse over bruksrett for barnehageseksjonen
BILAG 2:	Kartskisse over boligenes utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C
BILAG 3:	Kartskisse over atkomstvei
BILAG 4:	Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei
BILAG 5:	Skisse over Sameiet Torshovdalen I sin bruksrett til atkomstvei og avfallsanlegg
BILAG 6:	Skisse over allmennhetens rett til fri ferdsel over Sameiets tomt


Landskapsplan - trinn 1 og 2
EPLEHAGE 1
NORDR TORG
TOIG

Bilag 2




Bilag 3
HANS MEISENS HAUGES VAIE
4100,
,103.3:8
§.101
Sku.T.rq (Tor.o.ien)
land.apspl,

VEDTEKTER

FOR

TORSHOVDALEN VEILAG

i samsvar med Lov om veier av 21. juni 1963 nr.23

§ 1 Navn og Formål
Veilagets navn er Torshovdalen Veilag (heretter Veilaget).

Veilaget skal stå for den daglige driften av den felles atkomstveien for de to eiendommene, gnr. 79 bnr. 104 og 124 i Oslo kommune. Veien kommer frem av vedlagte skisse, Bilag 1. Veilaget skal sørge for at veien er i forsvarlig og brukelig stand, herunder vedlikehold, brøyting og nødvendig utbedring av veien.

§2 Medlemskap
Eiendommene gnr. 79 bnr. 124 og gnr. 79 bnr. 104 er medlemmer av Veilaget. Medlemskapet følger eiendommene og kan ikke skilles fra disse.

§ 3 Ordinært årsmøte
Årsmøtet er Veilagets øverste organ.

Ordinært årsmøte skal avholdes innen utgangen av april måned. Styret sender innkalling til årsmøte senest to uker før møtedato. Bare medlemmer har møte og stemmerett på årsmøtet. Medlemmene kan være representert ved styret i sitt respektive Eierseksjonssameie.

Ordinært årsmøtet skal hvert år behandle følgende saker:
- Styrets beretning
- Veilagets regnskap
- Valg av styre og styreleder
- Fastsette medlemskontingent

§ 4 Ekstraordinært årsmøte
Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller når mer enn 1/3 av medlemmene, krever det. Ved ekstraordinært årsmøte gjelder reglene om ordinært årsmøte tilsvarende så langt de passer.

§ 5 Avstemming
For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har &i stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 6 Styret
Styret og styrets leder velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Styrets medlemmer blir valgt for to år av gangen. Styret skal ha to til tre medlemmer.

§ 7 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for den daglige forvaltning, drift og vedlikehold av veien i henhold til lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret kan delegere sine oppgaver til forretningsfører for gnr. 79 bnr. 104.

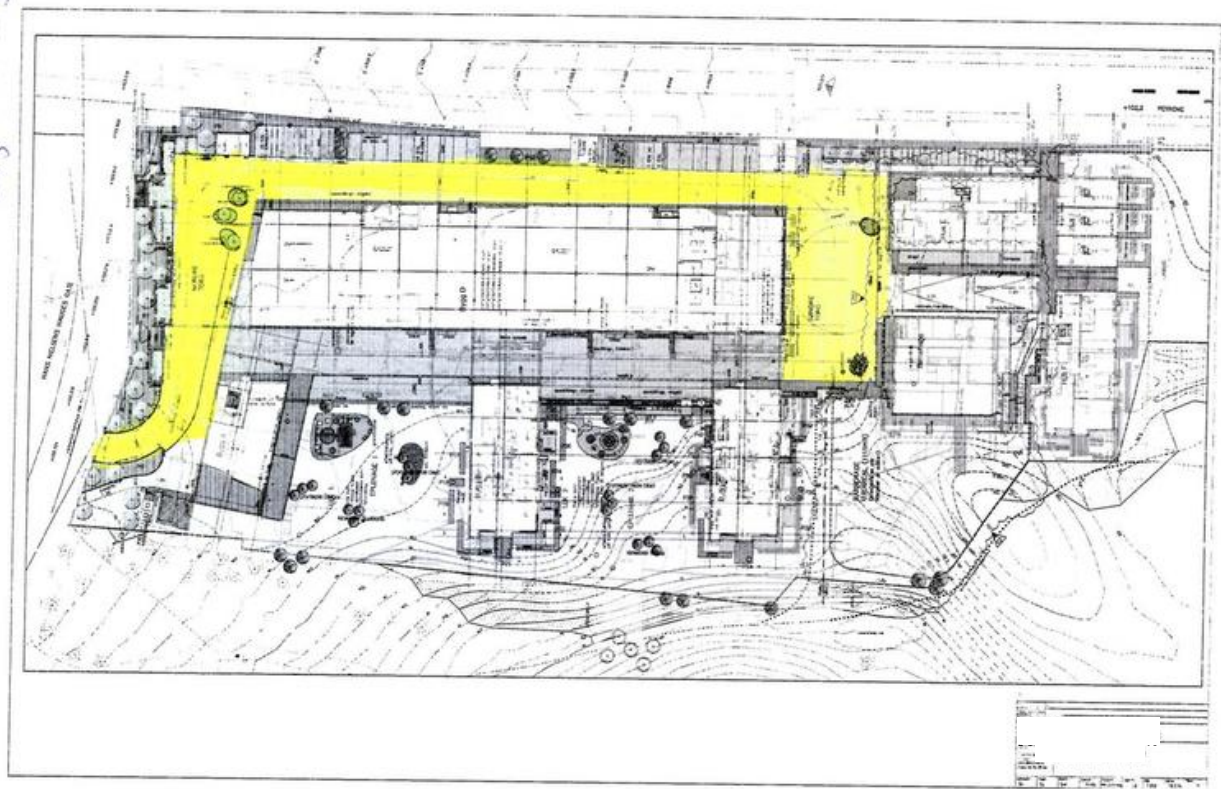
§ 8 Veiavgift
Hvert medlem betaler veiavgift i form av en kontingent. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøte på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter som Veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning og drift av veien. Kontingenten er like stor for hvert av de to medlemmene. Medlemmene dekker kontingenten fra sine eiere som en del av fellesutgiftene.

§ 9 Ansvar for skader på veien
Medlemmer og andre som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de måtte påføre veien. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret, kan styret sørge for utført utbedring for medlemmets/brukerens regning.

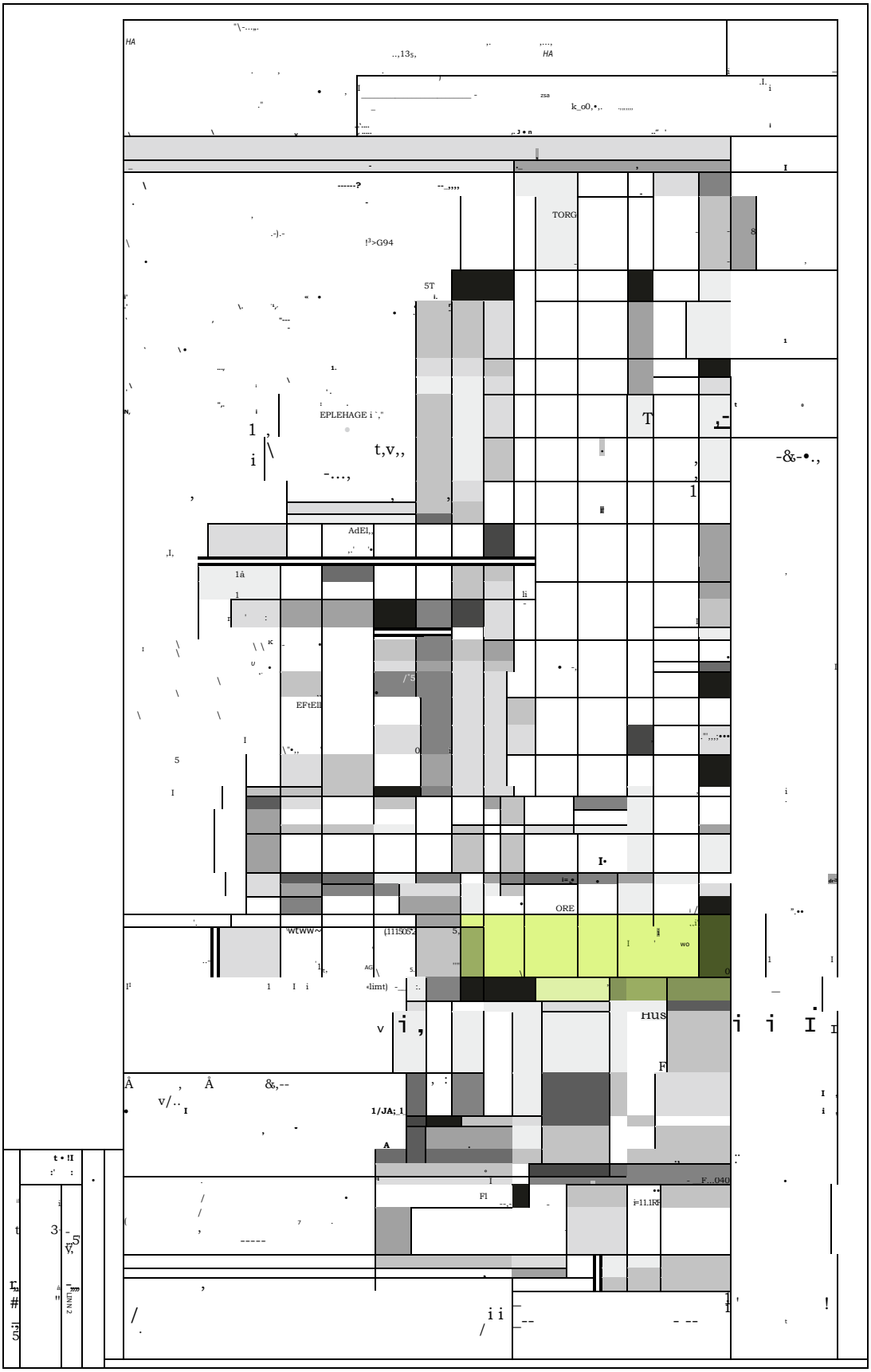
§ 10 Forholdet til veiloven
Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går veiloven foran vedtektene.

Bilag 1: Skisse av atkomstveien

Bilag 1 til bilag



Bilag 5







ADKOMST FOR ALLMENNHETEN

TEGNFORKLARING
PBLS 25 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRADER
   Bolig, kontor, forretning, allmennytig fermål (barnehage/ undervisning), bevertning
3. OFF. TRAFIKKOMRADER
   Gang - / sykkelvei
   Annet sporveiareal
4. FRIOMRADER
   Park
7. FELLESOMRADER
   Felles avkjørsel. parkering, gangareal, torg

STREKSYMBOLER M.M.
Planens begrensning
Formålsgrense
Eiendomsgrense
Eksisterende bygg som inngår i planen
Byggegrense
Grense mellom ulike høyder
Begrensning parkeringsanlegg under terreng
Sti
Avkjørsel
Bygning som forutsettes revet
Reguleringslinje/- formål so'r oppheves

SINSEN TORG

HANS NIELSENS HAUGES GATE 3T-39. gnr. 79. bnr. 28, 95.100.13'

Oslo koznnime
Vabls gate 1 0187 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og bygnneseta:en

HUSORDENSREGLER
FOR
TORSHOVDALEN 2 SAMEIE

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

Disse husordensreglene, som trer i kraft 1. August 2014, er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Torshovdalen 2 Sameie.

INNHOLD

1. FORMÅL **2**

2. VIRKEOMRÅDE **2**

3. GENERELT **2**

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD **2**
4.1 Leiligheten 2
4.2 Terrasse og felles uteareal 3
4.3 Fellesareal innvendig 3
4.4 Avfallshåndtering 4
4.5 Boder 4
4.6 Garasjeanlegg 4
4.7 Grøntanlegg 5

5. STØY **5**
5.1 Generelt hensyn 5
5.2 Musikkøving 5
5.3 Håndverksarbeid og oppussingsarbeid 5

6. DYREHOLD **5**

7. SKADER, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD **6**

8. REGELBRUDD **6**

9. DISPENSASJONER **6**

”Du skal ikke plage andre, du skal være grei og snill…”

1. FORMÅL
Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter og har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr – samt bevare et enhetlig preg på eiendommen.

2. VIRKEOMRÅDE
Husordensreglene gjelder på sameiets grunn og omfatter alle seksjonseiere og eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet, samt leietakere med eventuelle husstandsmedlemmer som bor i sameiet enten gjennom leie av en hel boenhet eller hybel.

Fellesbetegnelsen ***beboere*** benyttes i dette regelverk.

3. GENERELT
Beboere plikter å sette seg inn i vedtektene og disse husordensreglene, samt ansvar for å pålegge eventuell(e) leietaker(e) å sette seg inn i de samme ved eventuell utleie av leilighet eller ved utleie av hybel.

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet 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 den informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside: www.torshovdalen2.no.

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

4.1 Leiligheten
Beboerne i leiligheten plikter å sørge for forsvarlig indre vedlikehold av egen seksjon.

Leiligheten skal holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Hvis det oppdages skadedyr skal styret varsles omgående. Samtidig som styret varsles, skal seksjonseier i samråd med styret bestille fagmessig og lovlig fjerning av skadedyrene. Dersom styret forstår at beboer ikke vil ta ansvar for slik utryddelse, skal styret foreta utryddingen for beboers regning.

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken – som inkluderer opplegg av rør må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende seksjon. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. 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 den seksjonene han/ hun rår over. Beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egen røykvarsler minst en gang per år.

4.2 Terrasser og felles uteareal
Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene. Utvendig jule-dekor/belysning skal fjernes innen 1.februar.

Beplantning må vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende terrasse. Utvendige blomsterkasser på terrassegelender er ikke tillatt.

Røyking på egen terrasse er tillatt dersom det ikke er til sjenanse eller plage for andre naboer. For noen er røyk svært sjenerende og beboere har rett til å reservere seg mot uønsket røyk på egen balkong og røyk i egen bolig som siver inn gjennom vinduene.

Det er forbudt å kaste sigaretter eller andre gjenstander ut fra balkong/ terrasse siden 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 bli holdt økonomisk ansvarlig.

Gass eller elektrisk grill kan benyttes på terrassene, mens engangsgrill og kulegrill er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å grille på plener og fellesareal ute.

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. Dette være seg installasjoner på tak, egen terrasse eller bygningens konstruksjon for øvrig. Eventuelle utvendige tiltak tillates kun etter skriftlig avtale med styret. Tiltak satt i gang uten skriftlig avtale eller generell avklaring i sameiermøtet vil bli krevd tilbakestilt. For kjøp/montering av utvendig solskjerming, kontakt styret.

4.3 Fellesareal innvendig
Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom automatisk dørlukker ikke fungerer skal døren trekkes i lås. Det påligger enhver som passerer ytterdørene å sørge for at disse holdes låst for å sikre at uvedkommende ikke får tilgang til sameiets bygninger med hensyn til fare for innbrudd og hærverk.

Ved anrop på porttelefonen, skal den enkelte beboer kun slippe inn personer som man har til hensikt å slippe helt inn i sin egen bolig. Postbud, avisbud, e-verk og renholdspersonalet har egen nøkkel og skal ikke slippes inn med fjernbetjent lås.

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

Fellesområdet – inngang, trapperom, heis, bod og garasje - skal holdes fri for private gjenstander. Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene da dette kan gå utover brannsikkerheten. Det henvises til egen bod og felles sykkelparkering. Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i teppeoppganger skal ikke benyttes. Dørmatter kan man velge å ha foran egen dør, men fint om denne tas inn i leiligheten den dagen fellesområdet vaskes. Eventuell utsmykking av vegger må tas opp med styret og bestemmes i sameiermøtet.

Hver enkelt beboer plikter å påse at ringeklokketablå og postkasser er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun postkasseskilt bestemt av styret godtas.

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder. Sneiper skal ikke kastes utenfor inngangsdørene eller på fellesområdet.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer, manglende renhold og lignende i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret – ber vi deg melde fra til styret.

4.4 Avfallshåndtering
Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt.

Husholdningsavfall og papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet på tilpasses lukenes diameter. Pizzaesker og annen pappemballasje skal rives i biter slik at de faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. For glass og metall bruker man kommunens egne innsamlingsbeholdere, mens større avfall må hver enkelt beboer levere på dertil egnede miljøstasjoner i Oslo. All kasting/setting av søppel ved siden av søppelinntakene er ikke tillatt.

4.5 Boder
Døren inn til rommet hvor bodene finnes skal alltid være låst – selv ved korte fravær.

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander på boden. Det er ikke tillatt å oppbevare brann/ eksplosjonsfarlige væsker, gass eller luktsterke gjenstander i boden. Heller ikke mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy eller skadedyr. Ellers plikter beboere å holde sin 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 fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor aldri fjernkontrollen i bilen mens den står i garasjen.

Påse alltid at garasjeporten går ned etter at du har kjørt inn eller ut, og at uvedkommende ikke kommer seg inn. Dette for å unngå innbrudd, tyveri og hærverk. Det er enhver sameier sitt ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget.

Det skal ikke oppbevares dekk, skibokser og lignende løst i garasjen - dette skal oppbevares i egen bod.

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

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Parker på midten av ditt eget felt og kun på din oppmerkede plass. Dersom bilen din forurenser gulvet med bensin/ olje ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.
Det finnes 6 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Hver seksjon skal ha hvert sitt parkeringsbevis påført leilighetsnummer. Sameier har ansvar for å låse opp garasjeporten for sin gjest og for at gyldig bevis legges godt synlig i gjestens frontrute. Maks parkeringstid for en og samme gjest er 2 døgn.

4.7 Grøntanlegg
Vi ber alle ta ansvar for orden og trivsel på fellesområder ute.

Grilling på felles grøntanlegg er ikke tillatt.

5. STØY

5.1 Generelt hensyn
Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelig behov for hvile og søvn. Det skal derfor være ro mellom kl 23.00 og 07.00 på virkedager, ellers fra kl 23.00 til 09.00. Naboer skal varsles i god tid ved større private selskapeligheter - vinduer/ dører bør holdes lukket under arrangementet. Ved bruk av terrassen til selskapelighet må man holde et lavt lydnivå og ikke spille høy musikk utendørs etter kl 21.

5.2 Musikkøving
Musikkinstrumenter (spesielt piano og flygel) må ikke plasseres i direkte kontakt med vegg eller gulv. Passende lydisolerende materialer skal benyttes som mellomlegg.

Musikkøving må ikke finne sted i perioden med nattero og bør begrenses så langt som mulig etter klokka 19.

5.3 Håndverksarbeid og oppussingsarbeid
Håndverksarbeid som gir støy for andre beboere skal kun utføres i perioden 08.00 til 22.00 på hverdager og 10.00 til 18.00 på lørdager. På søndager og offentlige høytidsdager skal slikt arbeid ikke forekomme.

Boring i betong, snekring, saging etc. skal skje med størst mulig skånsel for de øvrige beboerne. Dersom det settes i gang slikt arbeid som kan påregnes å vare i mer enn en time, skal de nærmeste naboer varsles om dette – og man skal i samråd med naboen legge arbeidet til tidspunkter der forstyrrelsen gjør minst mulig skade, så langt dette lar seg gjennomføre.

6. DYREHOLD

Dyreeiere må vise hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Det er tillatt med husdyr såfremt ditt husdyr ikke er til dokumenterbar ulempe for andre naboer. Ulemper kan være støy (bjeffing fra hund), lukt (katter som gjør fra seg) og sjenanse

som følge av at dyret tar seg inn i naboens bolig. Sistnevnte kan i verste fall medføre alvorlig allergisk reaksjon dersom eier av boligen er allergisk.

Hund og katt kan ikke gå fritt, og det oppfordres til at man lufter sine husdyr utenfor sameiets felles grøntområde. Ekskrementer skal fjernes med pose umiddelbart og kastes som restsøppel (ikke i søppelbøtte på lekeplasser). Mating av fugler på terrasser og fellesområder frarådes.

7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget f. eks i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle sameierne til dugnad hvert år, hvor den enkelte seksjon oppfordres til å delta.

Oppdager beboere skader, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man likevel straks å melde forholdet til styret.

8. REGELBRUDD

Eventuelle klager på egen nabo for brudd på husordensreglene bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje vedkommende ikke er klar over forholdet og problemet kan på den måten løses ved samtale mellom partene. Gjentatte og/ eller grove overtredelser kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

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 hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leilighet og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/ de som har forårsaket skaden.

9. DISPENSASJONER

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E

Dato: 28.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508676
1272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 124

Vi viser til bestilling av 20250328 for HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E.

GNR. 79 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.2013.

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

4392.5 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

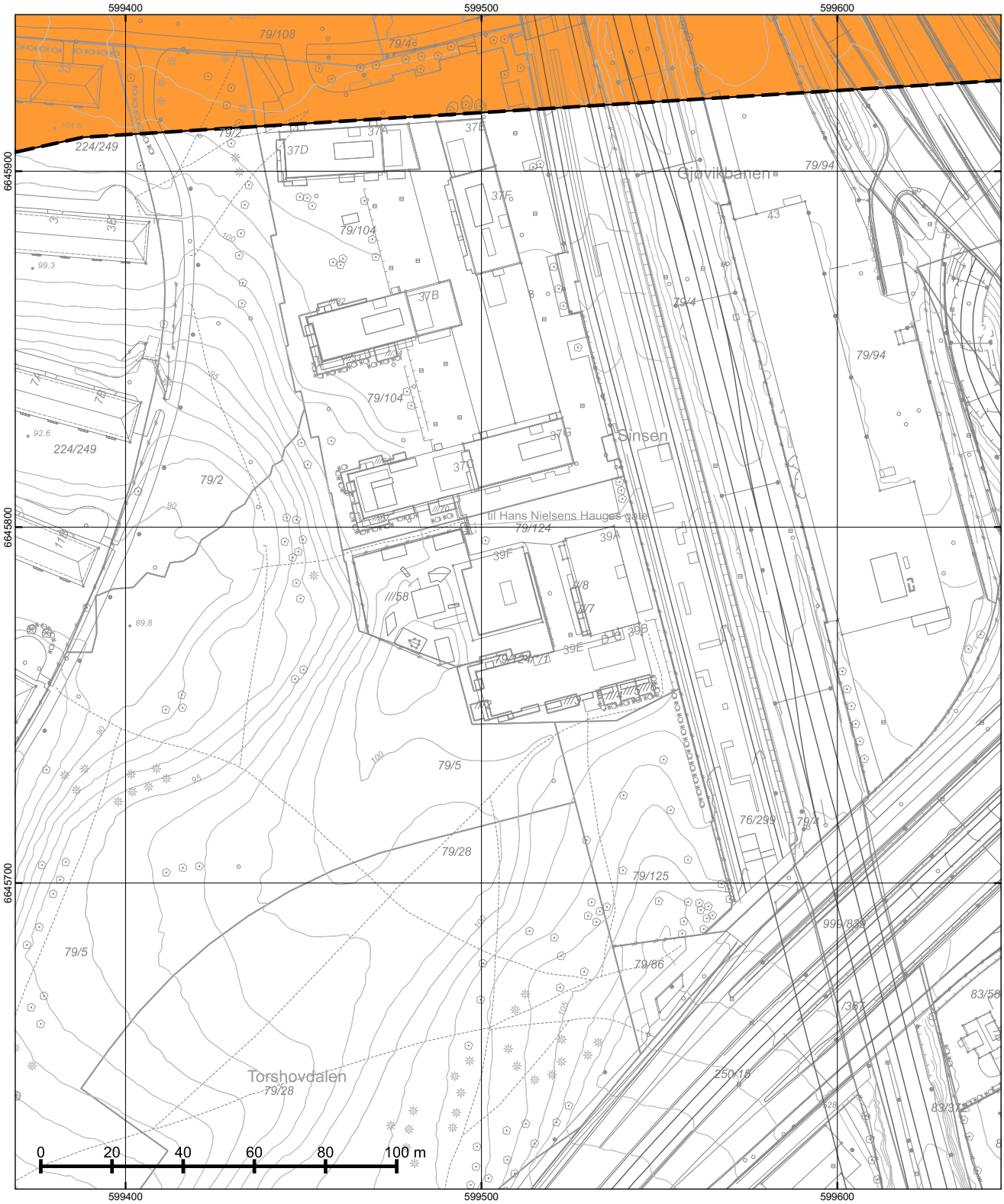
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


599450
599500
599550
6645800
6645750
37G
Sinsen
79/104/*/66
37C
///67
///70
til Hans Nielsens Hauges gate
79/124
39A
39F
///58
///8
///7
39B
D C
39E
///1
///2
///3
///4
///5
///6
79/5
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 28.03.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

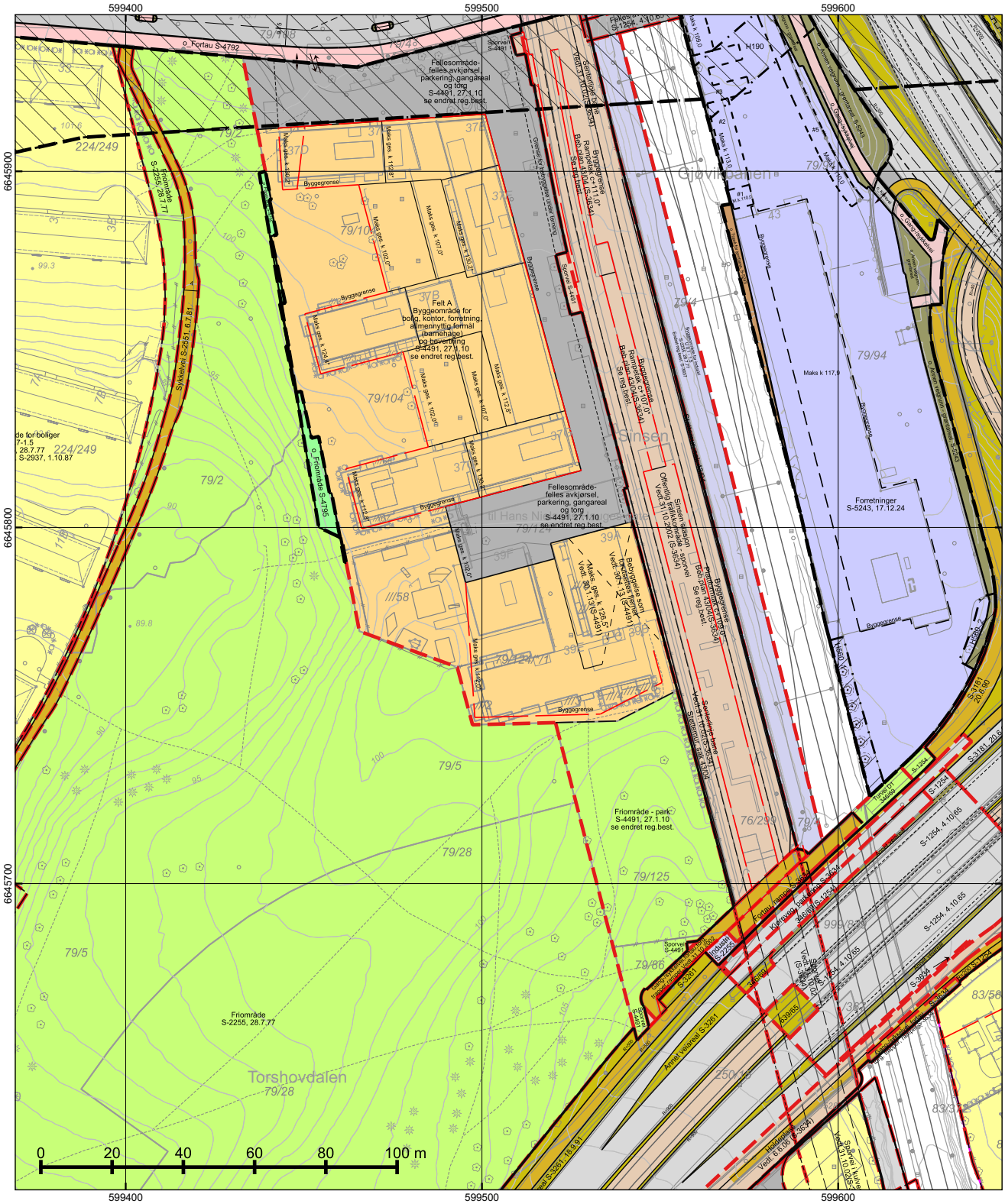
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 150747/ 86523709
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/124

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

Se tegnforklaring på eget ark


599400
599500
599600
6645900
6645800
6645700
Fortau S-4792
Fellesområde-felles avkjørsel, parkering, gangareal og torg S-4491, 27.1.10 se endret reg.best.
Felt A Byggeområde for bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (barnehage) og bevertning S-4491, 27.1.10 se endret reg.best.
Byggegrense
Maks ges. k 126.0
Maks ges. k 107.0
Maks ges. k 102.0
Maks ges. k 113.8
Maks ges. k 124.8
Maks ges. k 102.0
Maks ges. k 126.5
Maks ges. k 117.9
Maks ges. k 113.0
Maks ges. k 109.0
Maks ges. k 102



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

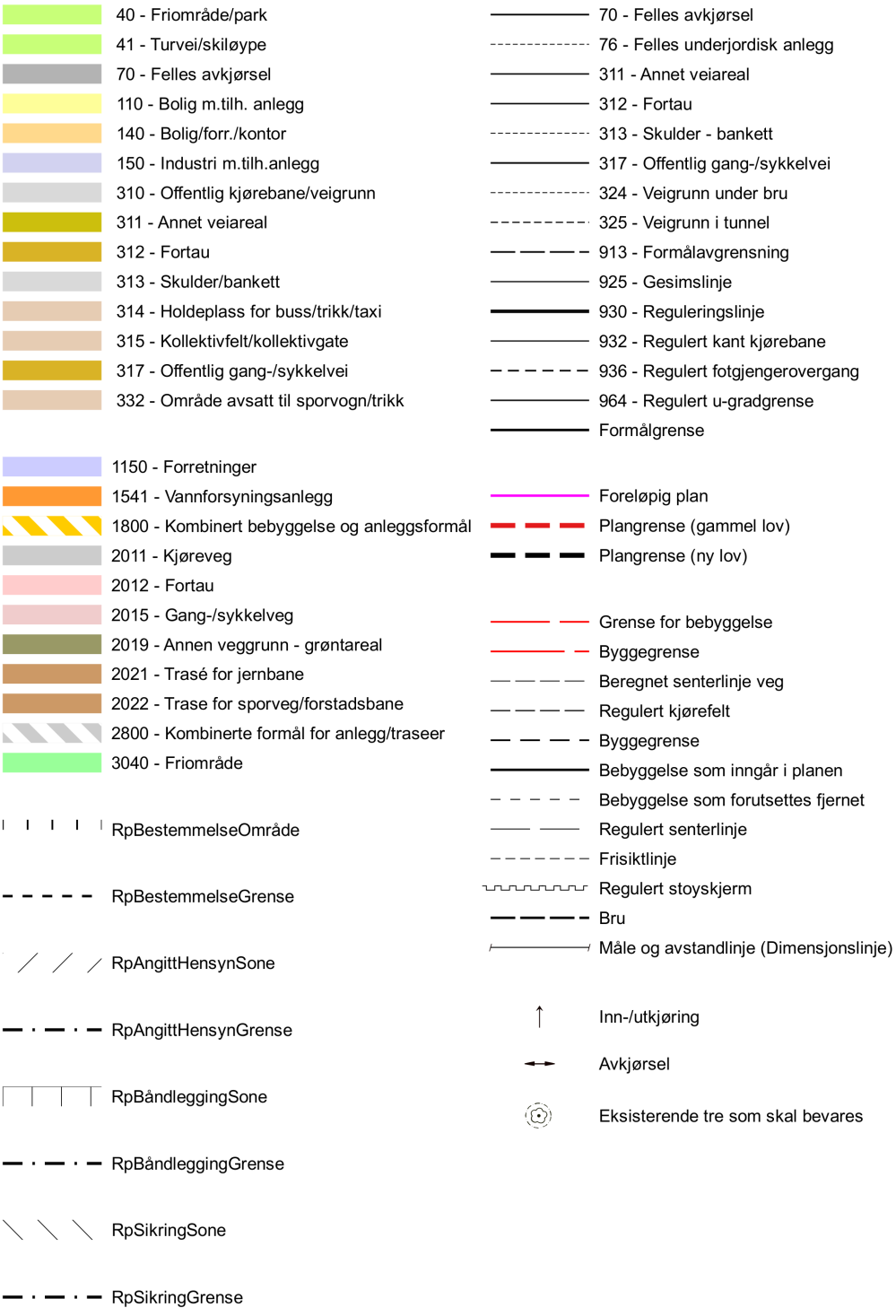
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

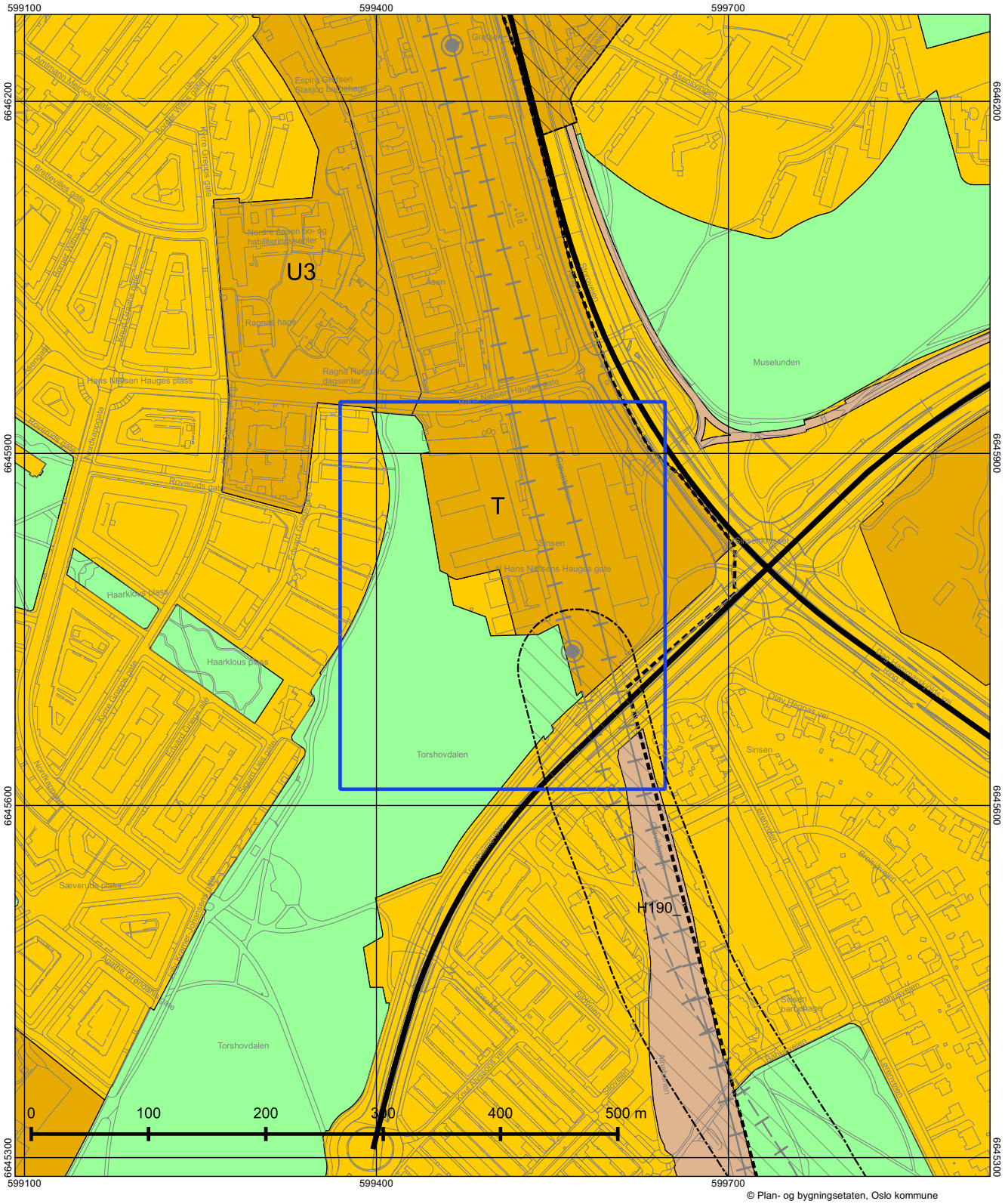
PlottID/Best.nr: 150747/ 86523709
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/124

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150747/86523709
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4491

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-39, GNR. 79, BNR. 5, 86, 104 OG 107.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Minimum 25 m^2 av uteoppholdsareal pr. boenhet skal ha støynivå under 55 dBA. Til grunn for avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om rammetillatelse. Støyreduserende tiltak skal vises på utomhusplanen og være godkjent før det gis rammetillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse gis. Leiligheter med fasade ut mot Ring 3 / rød støysone skal sikres en stille side og være gjennomgående.

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

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

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

8. Fellesområder - felles avkjørsel, parkering, gangareal og torg
   Regulert fellesområde er felles for eiendommene gnr./bnr. 79/5, 86, 104 og 107. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Det tillates etablert inntil 19 parkeringsplasser á 18 m^2 på terreng på fellesområdet mot sporområdet. Det skal etableres et hovedtorg mot Hans Nielsen Hauges gate og et mindre torgareal mot kontorbebyggelsen. Det tillates oppført nettstasjon innenfor området.
   Kjøre- og gangarealer skal være endelig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn av utbyggingen. Sinsen stasjon skal til enhver tid være tilgjengelig for service- og nødkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.

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

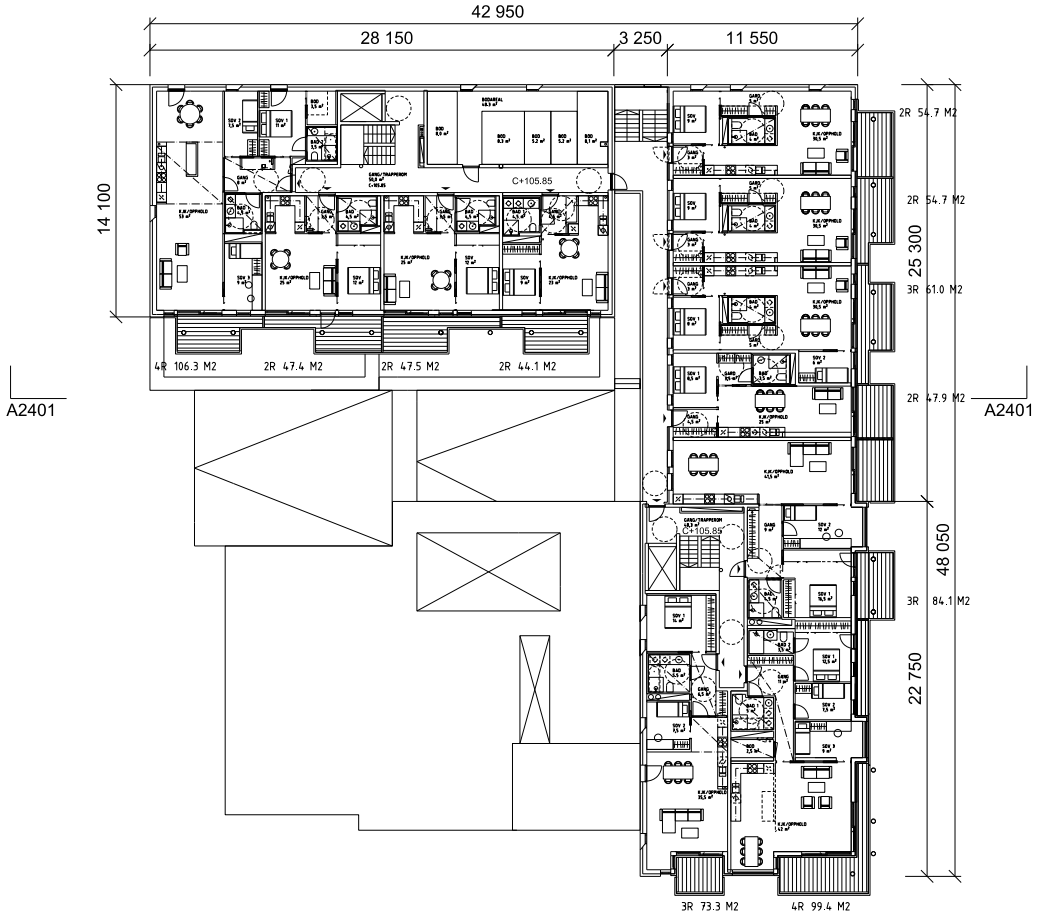
10. Rekkefølgebestemmelser
    10.1 Barnehage
    Barnehage skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn av boligbebyggelsen.

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

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

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

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



RAMMESØKNAD KBJ/MR 27.06.11 A
REV. OMHANDLER: TEGN./KONTR.: DATO: INDEKS:

TITTEL: TEGN. NR.: REV. NR.:
PLAN 2 A 1102 A
...
...

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

☐ RIV
..... TLF: ..... FAX: .....

☐ RIE
..... TLF: ..... FAX: .....

☐ RIBr
EGIL BERGE
LILLEVANNSVEIEN 69 C, 0788 OSLO TLF: 92 25 20 05 FAX: .....

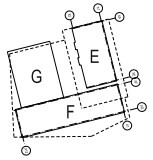
☐ RIB
RAMBØLL NORGE AS
PB 427, SKØYEN, 0213 OSLO TLF: 932 43 038 FAX: .....

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

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

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

VIGNETT 1:1500



SINSEN TORG (TORSHOVDALEN) TRINN 2

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

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL: TEGN./KONTR.: KBJ/MR
PLAN 2
...
...
MÅLESTOKK: A2 - 1:200/A4 - 1:400 DATO: 25. MAI 2011
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:
RAMMESØKNAD A 1102 A

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 393
1326 LYSAKER

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201109230-53 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Dato: 23.07.2014 Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 39	Eiendom:	79/124/0/0
Tiltakshaver:	Sinsen Torg v/Backe Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 358, 1326 LYSAKER
Søker:	AS Ingeniør Gunnar M. Backe	Adresse:	Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST
HANS NIELSENS HAUGES GATE 39

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 v/Backe Prosjekt AS, Postboks 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

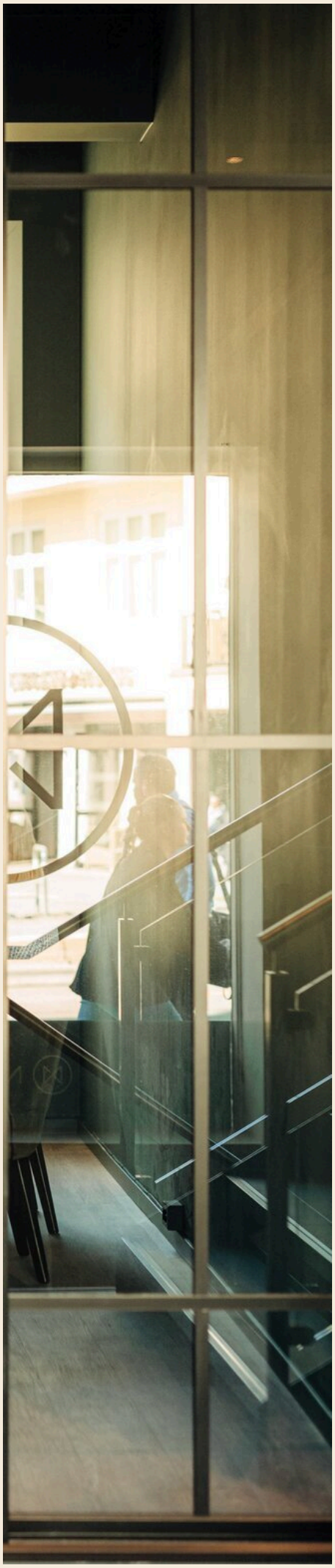
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0308/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39E 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 124, snr 22 (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:

Isan Kvamme Alim

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Nydalen
i.kvamme@nordvikbolig.no
994 88 712