NORDVIK

# Hans Nielsen Hauges gate 37G

3 soverom | 106 kvm | Selveierleilighet

Velkommen til

# Hans Nielsen Hauges gate 37G

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 49 | Om boligen |
| 62 | Nabolagsprofil |
| 63 | Tilstandsrapport |
| 83 | Egenerklæringsskjema |
| 90 | Andre vedlegg |
| 241 | Kontaktinfo |
| 244 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 247 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 248 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 04.04.2026

# Nøkkelinformasjon



Stilrent townhouse med markterrasse og fjordutsikt | 3 sov & walkin | 2 bad | Vannbåren gulvvarme | Garasje m/EL

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **10 300 000,-** |
| Omkostninger | **260 130,-** |
| Totalpris | **10 610 239,-** |
| Fellesgjeld | **50 109,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **5 347,-** |
| BRA-i | **106 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2013** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

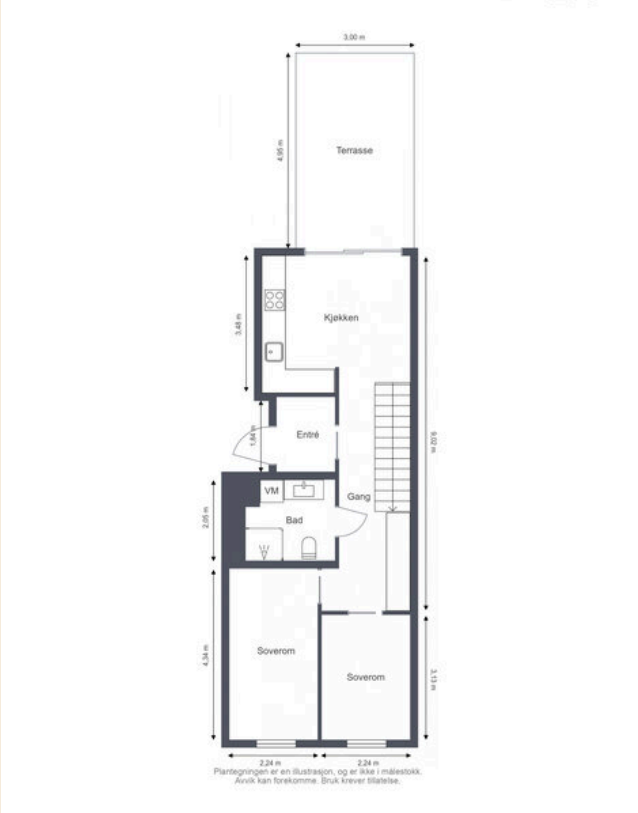
## Kort fortalt

Velkommen til Hans Nielsen Hauges gate 37G, en bolig med easy living og rekkehusfølelse samtidig som du har alle goder som finnes ved å bo i leilighet. Fra boligen har du flott utsikt på toppen av Torshovdalen ned til Oslofjorden. Innvendig blir du møtt av en innholdsrik planløsning i begge etasjer som gjør boligen svært arealeffektiv. Du kan vente deg to utstyrte baderom, 3 gode soverom, stor stue med utgang til balkong, i tillegg til spisestuen ved kjøkkenet hvor du har direkte adkomst til markterrassen på 15 m². Rett utenfor døren finner du for eksempel matbutikk, apotek, offentlig kommunikasjon og barnehage.

God internbeliggenhet
Fortrinnsrett i barnehage
Garasje m/lader og heisadkomst
Balansert ventilasjon
Vannbåren gulvvarme
-Fjernvarme/v.vann á konto, bredbånd og kabel-tv

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 51 kvm
Total BRA: 51 kvm







**2. Etasje**
BRA-i: 55 kvm
Total BRA: 55 kvm



En delikat og familievennlig townhouse m/flott utsikt på toppen av Torshovdalen ned til Oslofjorden.




Innvendig blir du møtt av en innholdsrik planløsning i begge etasjer som gjør boligen svært arealeffektiv.





Delikat overgang fra fliser i entré til enstavs parkett som er gjennomgående i resten av boligen.





Tidløst HTH kjøkken fra 2013 med integrerte hvitevarer og med god skap- og benkeplass.

Mellom overskap og benkeplate er det montert fliser og belysning, samt flere stikkontakter som gjør kjøkkenet praktisk å bruke apparater.




LIGNES





Under trappen er det etablert praktisk kjøkkeninnredning fra 2019 med ekstra kjøleskap og rikelig med oppbevaring.

Videre i boligens andre ende fra kjøkkenet finner vi 2 av de 3 soverommene.





Soverommet er av god størrelse, med plass til seng samt tilhørende møbler.

Kan enkelt tilpasses som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, avhengig av dine behov og preferanser.










SAMSUNG



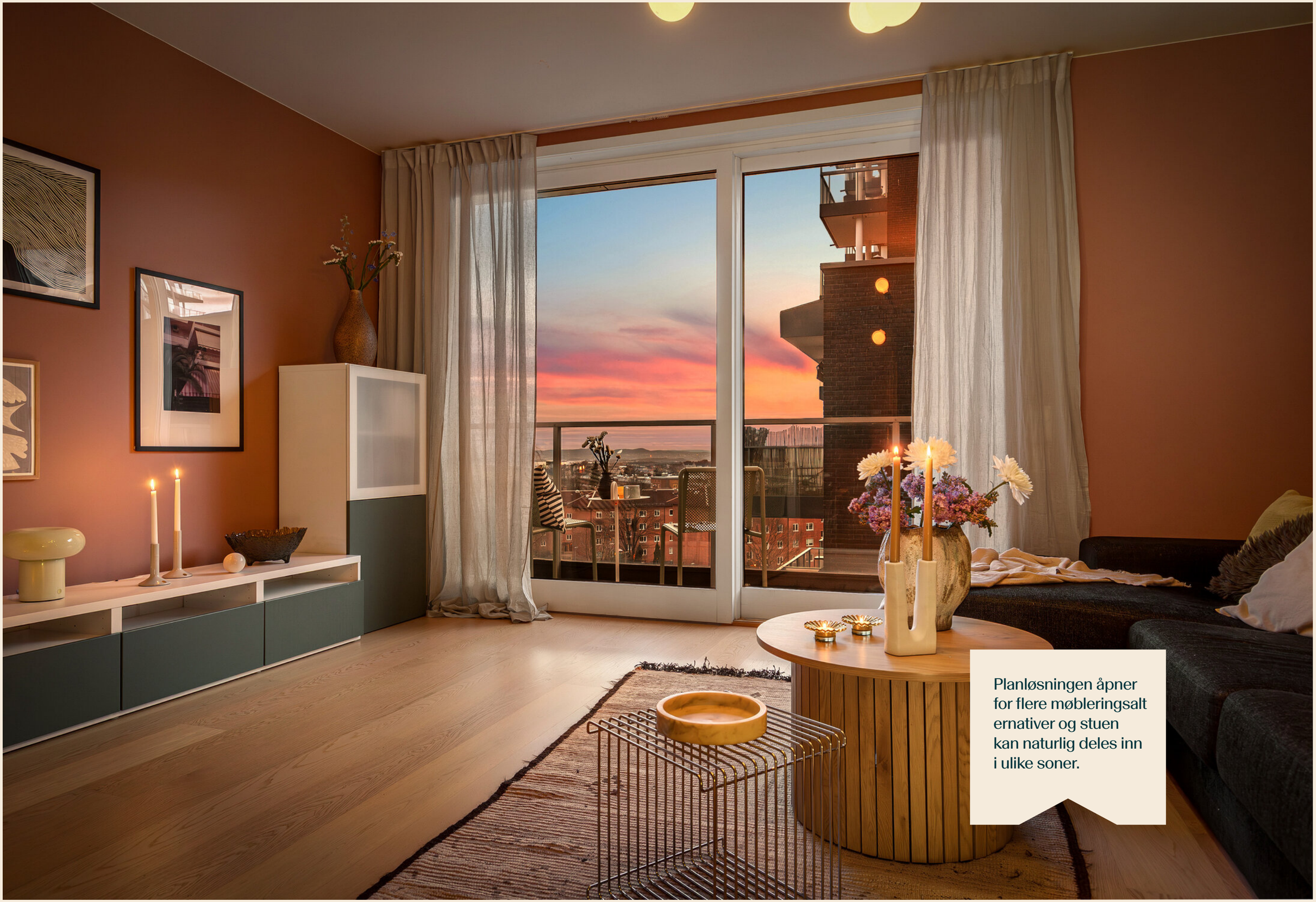


Opp til 2. etasje gir den stilfulle trappen boligen et unikt og elegant preg.



Oppe i 2. etasje blir du møtt av delikate farger, og stuen fremstår som boligens hjerte med god romfølelse.





Planløsningen åpner for flere møbleringsalt ernativer og stuen kan naturlig deles inn i ulike soner.

Den store glassflaten ivaretar utsikten og gjør rommet både lyst og luftig.





Gulvet er belagt med flott, lyst parkett, og overflatene er malt i delikate og lyse fargetoner.

Stuen er meget romslig som gjør det enkelt å møblere etter eget ønske.















Balkongen er vestvendt med meget gode solforhold.



Her får du nydelig utsikt utover Torshovdalen ned til Oslofjorden.

Den lyse stuen kombinerer parkettgulv, innbydende vegger og stilfullt trapperom for et eksklusivt uttrykk.

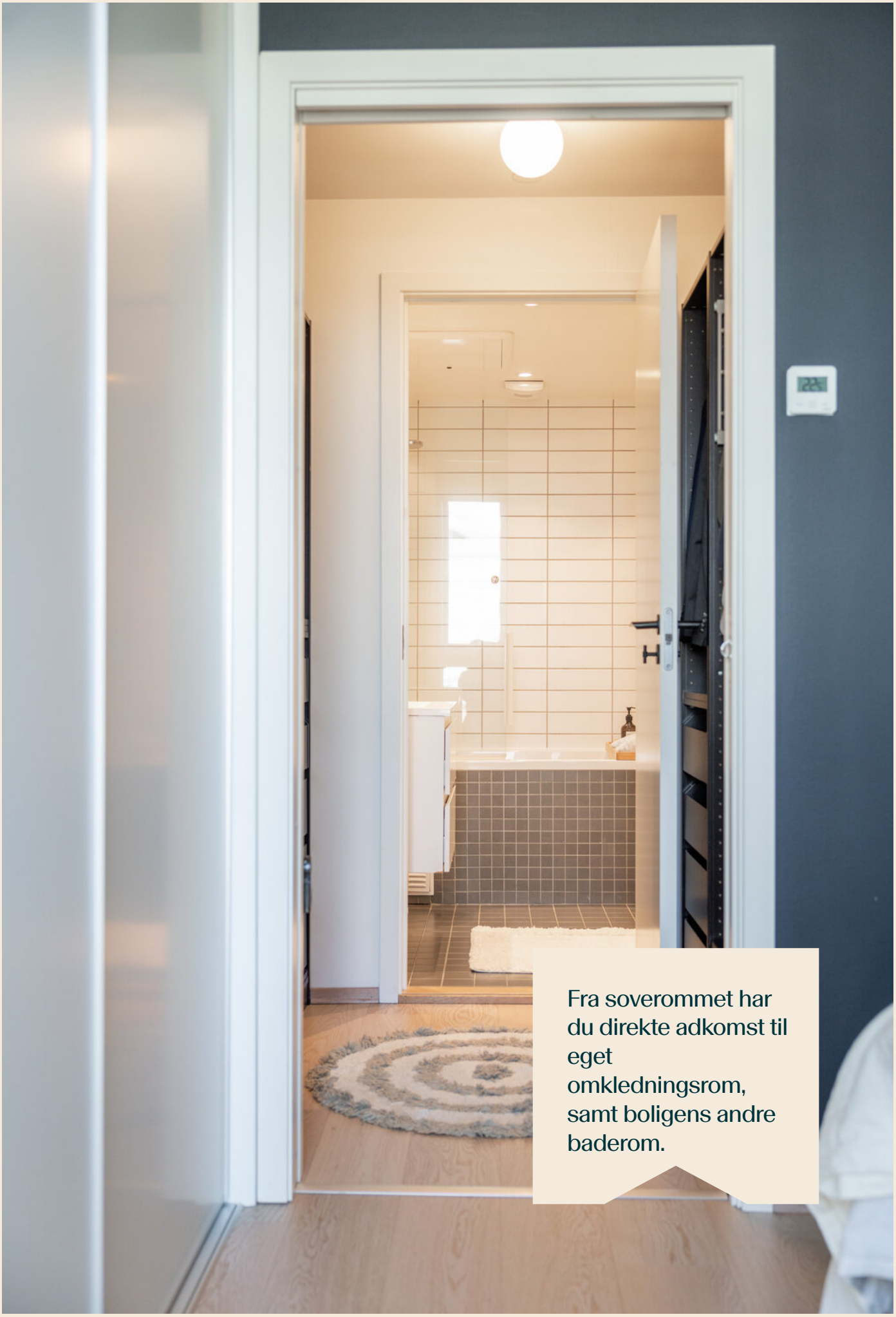




Hovedsoverommet er av svært god størrelse med plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møbler.

Videre er det gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderoben.




Fra soverommet har du direkte adkomst til eget omkledningsrom, samt boligens andre baderom.








Termostaten og belysningen på begge baderom ble byttet i 2025.


Til slutt har vi den solrike markterrassen på 15 kvm - det er her du vil samle venner og familie på sommerhalvåret!










Det medfølger en privat garasjeplass m/el i kjelleren. Det er også flere gratis gjesteparkeringer i garasjeanlegget.

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
20-0269/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 104, snr 120 / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/204) i Oslo kommune

**Selgere**
Sofia Garozzo-Eide
Hugo Garozzo-Eide

**Kjøpesum og omkostninger**
10 300 000,- (Prisantydning)
50 109,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 350 109,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
258 750,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
260 130,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
273 130,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 610 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 623 239,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

## Om boligen

**Byggeår**
2013

**Etasje**
2

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 106 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 111 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 51 kvm. Entré, baderom, kjøkken m/spisestue, gang, soverom 1 og soverom 2
Total BRA: 51 kvm.
TBA: 15 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm. Stue, baderom, omkledningsrom og soverom
Total BRA: 55 kvm.
TBA: 3 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller
Total BRA: 5 kvm.

**Innhold**
1. Etasje: Entré, gang, baderom, soverom 1, soverom 2, spisestue og kjøkken med utgang til markterrasse
2. Etasje: Gang, hovedsoverom, omkledningsrom, baderom og stue med utgang til balkong

**Standard**
Første møte med boligen fra svalgangen som ligger i 2 etasje er at den ligger i en grønn oase på sommerstid skjermet for innsyn. Markterrassen ligger på fremsiden av boligen, og inngangen er på siden. I det du kommer inn i entréen blir du møtt av en lys leilighet som har god oppbevaringsplass til yttertøy og sko i skyvedørsgarderoben. På gulvet er det lekre hexagon fliser fra 2019 med vannbåren varme i gulv, noe som er gjennomgående for hele boligen. Dørcallingen gjør det enkelt å slippe gjester inn. Videre kommer du inn i gangen som skiller rommene nede fra hverandre, samt trappen som fører deg opp til 2 etasje.

Når du kommer ut i gangen fra entréen blir du med en gang trukket mot kjøkkenet og det frodige uteareal et. Her bryter gulvet fra fliser til en lekker enstavs parkett som er i resten av boligen foruten baderommene. Den store skyvedøren gir rikelig med naturlig lys, og det er god takhøyde i begge etasjene. Kjøkkenet er fra byggeår 2013, og har tidløse fronter fra kjøkkenmerket HTH. Alle hvitevarene er integrerte, og innredningen strekker seg helt opp til taket. Mellom overskap og benkeplate er det montert fliser og belysning, samt flere stikkontakter som gjør kjøkkenet praktisk å bruke apparater. Helt innerst i gangen ved soverommene, under trappen ble det i 2019 montert ekstra kjøkkeninnredning med kjøleskap og ekstra oppbevaring.

Tilknyttet kjøkkenet er det plass til spisestue, separert fra dagligstuen. Plassen gjør at det passer med både rundt bord, ovalt, firkantet eller ønsket form. Her kan du samle venner og familie til hyggelige sammenkomster, samtidig som du underholder gjestene. Fra kjøkkenet er det også direkte utgang til markterrassen på 15 m². På sommerhalvåret er det her ute du vil samle venner og familie.

På de varmeste dagene kan du trekke ut markisen på terrassen, så du får et stort område i skyggen. Terrassen er innrammet med pene plantekasser med spiler, og på ene siden er det en liten port - perfekt for de minste når de leker sammen. I plantekassene bugner av grønne vekster på sommeren. Her ligger alt til rette for den perfekte sommeren. I tillegg har terrassen en varmelampe slik man også kan benytte terrassen på sene sommerkvelder.

Inne i boligen igjen finner vi 2 av de 3 soverommene i andre enden av boligen fra kjøkkenet. Rommene er i dag innredet som barnerom, men de er av god størrelse med en utforming som gjør de enkle å møblere etter eget ønske og behov. Da bygget er fra nyere tid er det balansert ventilasjon i alle rom, som gir et godt inneklima både dag og natt.

Det ene av de to baderommene ligger i første etasje. Overflatene er flislagte, du har downlights i taket og varme i gulv. Et tidløst baderom med alt du måtte trenge. Det er opplegg og nisjer for vaskemaskin og tørketrommel under servantplaten (byttet 2016). På veggen er det fliset inn et stort speil. Dusjhjørnet har innfellbare dører, og toalettet er vegghengt. Et komplett baderom med tidløst uttrykk og har alt du trenger. Termostaten og belysningen ble byttet i 2025.
Trappen som tar deg videre opp i 2 etasje ble oppgradert i 2019 med slipte trinn, gelender og rekkverk.
Oppe i 2 etasje blir du møtt av delikate farger, og første døren fører deg inn på hovedsoverommet. Alle vinduene her inne har spesialtilpasset solskjerming, og det er plass til en stor seng med nattbord på hver side mellom dem. I skyvedørsgarderoben har du rikelig med oppbevaring, i tillegg til at det har adkomst til omkledningsrommet.

Omkledningsrommet ligger mellom hovedsoverommet og baderommet. Innredningen er en kombinasjon mellom skuffer, hyller og heng. Fordelerskapet er også lokalisert her.
Baderommet oppe har da også 2 innganger. En fra gangen, og en via soverommet/omkledningsrommet. Baderommet er utstyrt med vegghengt speil og toalett, servant med skuffer byttet i 2016 og badekar som er fliset inn. Termostaten og belysningen ble byttet i 2025.

Stuen er hjertet av boligen med sin gode romfølelse. Takhøyden er målt til over 2,5 meter, og skyvedøren åpner opp til en balkong på 3m² - også vendt vest. Utsikten kan nytes både inne fra stuen, og ute på balkongen. Du kan fint innrede stuen i flere soner, og utsikten pryder rommet, og blir nesten som et maleri. Fra balkongen har du også full oversikt over hagen og markterrassen i 1 etasje.

**Parkering**
Det medfølger en garasjeplass i kjelleren merket med nummer 196. Felleskostnader utgjør kr 280,- pr. mnd. Ved eierskifte tilkommer et administrasjonsgebyr.

Det finnes i dag 12 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Gjesteparkering inntil 2 døgn mot registrering. Etter 2 døgn er det 1 døgn karantene før ny parkering kan skje. Beboere og kjøretøy registrert på beboere kan ikke benytte gjesteparkeringen.

Det er også utendørs parkeringsplasser ved REMA 1000 som kan brukes av alle uten parkeringsbevis utenom butikkens åpningstider.
Det er ikke tillatt med parkering utendørs på sameiets øvrige uteområder. Ved spesielle behov kan styret kontaktes for en midlertidig parkeringstillatelse.

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

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
2016: (tidligere eier)

- Badet i andre etasje fikk innebygd badekar, ny servant og ny baderomsinnredning. Badet i første etasje fikk ny servantplate og dusjhode
2019 (tidligere eier)
- Parkettgulvet i første etasje slipt og lakkert. Det samme ble trappetrinnene, og det ble montert nytt rekkverk i trappeløpet. Samme året ble det lagt fliser på gulv i entreen og satt inn skyvedørsgarderobe.
- Videre ble det laget ny oppbevaringsløsning med innebygd kjøleskap under trappen.
2021:
- Malt vegger i stue i 2. etasje (savannah sunset - JOTUN)
2023:
- Malt vegger på begge soverom i 1. etasje
- Jotun / 20047 Blushing Peach og 2856 / Warm Blush
- Sankt Pauls blue, 5030 / 6108-B08G)
- Satt nye lister i begge soverom i 1. etasje.
2024:
- utskifting av master og termostat - fjernvarme / arbeidet gjort i samarbeid med styret.
2025:
- Oppgradert belysning og termostat i begge baderom (LED + smart termostat - app styrt)
- Utskifting av dusjbatteri i baderom i 1. etasje

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2016: - Badet i andre etasje fikk innebygd/innflisert badekar, ny servant og ny baderomsinnredning. Badet i første etasje fikk ny servantplate og dusjhode. (Oslo VVS i følge salgsoppgave fra forrige eier). 2025: - Oppgradert belysning og termostat i begge badrom (LED + smart termostat - app styrt) - utskifting av dusjbatteri på badrom i 1. etasje (Rørlegger sentralen)

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Contech AS ved utbygging av leilighet i 2013

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
- Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg ved utbygging av leilighet i 2013 arbeidet utført av Elektro entreprenøren Arendal AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
Når ble kontrollen utført? i November 2013 av Infratek (Kontrolør: Tommy Teigen)

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Laukas Elektriske AS i 2017. Dette ble gjort: "av faglært elektriker etter godkjennelse fra styret i sameiet" skriver forrige eier.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Høytrykkspyling utført i 2024 og 2026 (og tidligere) i regi av sameiet. arbeid utført av Rørlegger sentralen AS

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
- Ja
Beskriv: Kontroll av ventilasjon anlegg i 2023 (utført av Bjerke ventilasjon)

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: 2024: - utskifting av master og termostat - fjernvarme / arbeidet gjort i av Rørleggersentralen AS etter oppdrag fra sameiet.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja
Beskriv: Det var registrert svertesopp på fuger på begge bad da takstmann var innom. Han sa at det må fjernes med grundig vask og eventuelt utskifting av fugemasse. Vi har vasket grundig på begge bad, samt skiftet fugemasse rundt hele badekaret 2. etasje, og rundt gulvet i dusjsonen 1. etasje.

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: Skjeggkre i garasje/bod område (aldri observert selv). Fra sameiets nettside: "Skjeggkre-situasjonen i bygningsmassen ved prosjektets slutt (mai 2020) tilsier at bekjempingen har vært vellykket." Møll i bod (vår bod var ikke rammet). I følge sameiets nettside ser det ut som om det sist ble observert i 2023. En mus observert i oppgang G i 2026, og mus observert utenfor leilighet i 2024.

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

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

- Ja
Beskriv: Som det også står i tilstandsrapporten er det et merke i taket i stua som ble observert i november 2024. På inspeksjon fra vårt forsikringsselskap, konkluderte de med at sameiet må kontakte taktekker, da det er en felles bygningsdel. Sameiet informerte om at de skulle lete etter lekkasje på taket vårt. De var også innom med fuktmåler. Det ble ingen funn og siden har ikke flekken endret seg. Noen små hakk i fliser på badene. Noen hakk i parketten i 2. etasje ved døren til balkongen. Ellers generell bruksslitasje på parketten. Belysning under kjøkken i ett hjørne må byttes ut da lampa ikke fungerer, og siden den er halogen som har blitt faset ut, må det byttes til LED istedet. Lys under kjøkkenvifte fungerer ikke.

**Bygningssakkyndig**
Fredrik Oseth Nordby

**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:

Konstruksjonsoppbygning
Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem
Boligen har vannbåren gulvvarme.

Innvendige overflater
Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter ved stikkprøve i stuen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater - Bad - 2.Etasje
- Overflater - Bad - 3.Etasje
- Sanitærutstyr - Bad - 3.Etasje
- Vannledninger

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen punkter

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2.Etasje
- Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 3.Etasje IU

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone over trapp
- Lampe på soverom 2. etasje
- Lampe på kjøkken

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.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
D - grønn

**Oppvarming**
Boligen er primært oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser at årlig strømforbruk er på ca. 6 000 kWh.
Det er inngått avtale om Norgespris for boligen, og pakken ble aktivert 18.02.2026.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 5 347,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 347,00,-

TV kr 40,-
Felleskostnader kr 5 117,-
Internett kr 190,- (Endres til kr 170,- fra 01.07.2026)

I tillegg tilkommer kr. 280,- per måned i felleskostnader for garasjeplass.

Boligselskapet har avtale med Techem for månedlig energiavregning. Kostnader for oppvarming og varmt tappevann faktureres via felleskostnadene og varierer etter forbruk. Merk at disse ikke er inkludert i de oppgitte totale felleskostnadene. Kostnader for elbillader betales kvartalsvis, egen linje på felleskostfaktura fra sameiet.

Felleskostnadene inkluderer blant annet trappevask, betjening av andel fellesgjeld inkl. renter og avdrag, forretningsførsel, kommunale avgifter, bygningsforsikring, drift og vedlikehold, vaktmestertjenester, brøyting, beplantning av grøntområder, vask av fellesområder, sprinkelanlegg, brannvarslingsanlegg, oppvarming av fellesareal m.m.

**Kommunale avgifter**
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 2 451 055,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 804 221,- 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**
Sameiet har avtale med NextGenTel om TV- og internettjenester.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Torshovdalen 1 Sameie, orgnr. 811954802

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

Vaktmestertjenester:
Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med ISS.

Vektertjenester:
Sameiet får levert vaktholdstjeneste av NOKAS.

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

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

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

I tillegg har leilighetene en masterenhet med trådløse, batteridrevne termostater som regulerer strømmen av varmtvann i gulvet. Etter arbeid utført sepember/oktober 2024 har noen leiligheter fått installert nye termostater. Badegulvene er ikke knyttet til fjernvarmeanlegget. De har elektrisk varme som reguleres med egen termostat, og kan oppnå høyere temperatur enn gulvene i leiligheten ellers.

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

Fra årsmøte:
Styrets planer for 2024-2025:
Styrets forslag er å ha hovedfokus på VVS i 2024-25 slik at vi kan få et velfungerende fjernvarmesystem som både sikrer god og regulert varme i leilighetene og som bidrar til at ventilasjonen i leilighetene ikke klapper sammen i

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

**Forretningsfører**
Obos Eiendomsforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

**Styregodkjennelse**
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 50 109,-pr. 27.03.2026

Bank: OBOS
Lånenr.: 98208432028
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,75%
Restsaldo: kr 5 759 722,-
Innfrielsesdato: 30.09.2039
Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Fellesformue**
Kr 28 432,- pr. 31.12.2025

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

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

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

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

**Sameiets forsikring**
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 90885445

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 10 560 kvm (Eiertomt)
Sameiet har en pent opparbeidet felles tomt med sittegrupper og lekearealer. Fellesarealene ble nylig oppgradert av profesjonell gartner, og fremstår nå som frodige og velstelte med blomster, epletrær og grønt plenareal. Sameiet grenser til idylliske Torshovdalen med store grøntområder, lekeplasser og skatepark.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Fantastisk beliggenhet på toppen av Torshovdalen i moderne bygg fra 2013. Her bor du svært sentralt med t-banestasjon (Sinsen) rett ved leiligheten. I samme bygg finner du matbutikk, legekontor og apotek – svært praktisk for hverdagen.

Torshovdalen grenser til sameiet, og med heis, dagligvarebutikk, apotek samt flotte tur- og rekreasjonsområder i umiddelbar nærhet, passer denne

boligen like godt for eldre som for barnefamilier. Det ligger et treningssenter, Momentum Trening, i Hans Nielsen Hauges gate 29C, kun ca. to minutters gange fra boligen. Her har beboere i sameiet mulighet til å benytte treningsfasilitetene.

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

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

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

Torshovdalen Sameie I ligger nær kollektivknutepunkt med buss (inkludert nattlinjer), flybuss til Gardermoen, tog fra Grefsen stasjon, trikk og T-bane. T-banen tar deg på 2 minutter til Storo med Oslos største kjøpesenter, 3 minutter til Nydalen med Handelshøyskolen BI, 9 minutter til Blindern og 8 minutter til Jernbanetorget.

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

**Skoler og barnehager**
Espira Barnehage ligger i Hans Nielsen Hauges gate 39F og består av fire avdelinger: Tretoppen (2–6 år), Bikuben (1–6 år), Maurtua og Sneglehuset (begge 0–3 år). Barn av beboere i sameiet har prioritet ved opptak.
Boligen sogner til Nordpolen skole.

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

# Offentlige forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

Pågående plansak:
RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen - Oppgradering av gang- og sykkelanlegg - Planforslag til offentlig ettersyn
Saksnummer: 201904064 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.03.2019
Saken gjelder planforslag til offentlig ettersyn for oppgradering av gang- og sykkelanlegget langs RV 4 fra Årvoll skole til Sinsen. Formålet er å forbedre forholdene for myke trafikanter på denne strekningen.

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

301/79/104/120:
03.01.1991 - Dokumentnr: 174 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett for bnr. 104 og best. om byggetillatelse. Denne kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

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

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

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

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

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

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

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

20.04.2011 - Dokumentnr: 311556 - Erklæring/avtale
Bestemmelse vedr. plikt for d.e. til å bekoste opparbeidelse av permanent avkjørsel m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

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

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

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

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

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Best. om vann/kloakkledn.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere

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

20.02.2013 - Dokumentnr: 147933 - Bruksrett
Boligseksjonene på gnr 79 bnr 124 og 104 har bruksrett til utomhusarealet mellom Hus A og B og mellom Hus B og C.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104
Gjelder denne registerenheten med flere
---
Diverse påtegning
Bestemmelse om plikt til å betale konstnadene til drift og vedlikehold av bruksretten

06.03.2013 - Dokumentnr: 190448 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 120
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 104/16675

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:1 til 58
Bestemmelse om å betale konstnader til drift og vedlikehold av bruksretten
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i:  Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124 Snr:1 til 58
Bruksrett til kjørbar atkomstvei og avfallsanlegg
Bestemmelse om gjensidig plikt til å betale konstnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av atkomstveien
Gjelder denne registerenheten med flere

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

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

# Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

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: 0,65% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 560,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten hjem.no) kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 950,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg foto - Kveldsbilder kr. 4 000,-

Samlet skal selger betale kr. 158 135,- 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 4. april 2026

**Megler**
Elise Alette Hansen, Eiendomsmegler
Tlf. 94832273

**Megler 2**
Mathilde Louise Skavås, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95306828

**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).

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Hans Nielsen Hauges gate 37G

Nabolaget Åsen - vurdert av 165 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## Skoler

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

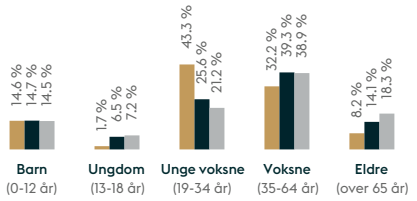
## Offentlig transport

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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Espira Torshovdalen barnehage ...**<br>74 barn | 1 min<br>0.1 km |
| **Askeladden barnehage (1-5 år)**<br>45 barn | 5 min<br>0.4 km |
| **Ragnas Hage (0-5 år)**<br>126 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Aldersfordeling




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

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 82/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 81/100

**Naboskapet**
Høflige 64/100

## Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Trikk

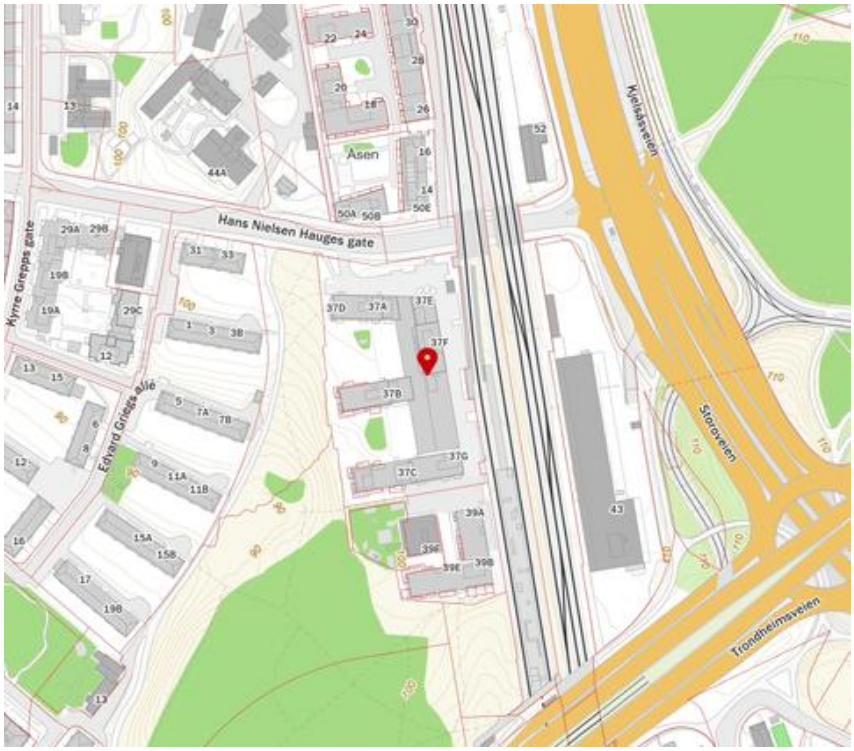
## Sport

| | |
|---|---|
| Museløkken | 6 min |
| Haarklous plass | 7 min |
| Sandaker Treningssenter | 9 min |
| Fitness24Seven Storo | 11 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 86/100

**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 2026

# Tilstandsrapport

## Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 OSLO

Leilighet | Byggeår: 2014 | BRA-i: 106 m²

# Forutsetninger

**Omfang**
Rapporten er utarbeidet i henhold til kravene i forskrift til avhendingslova og omfatter vurderinger av de forholdene forskriften krever undersøkt. Ved valg av tilstandsgrad legges versjon av NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) til grunn.

**Begrensninger**
Undersøkelsene utføres visuelt, med unntak av stikkprøver som forskriften krever. Konstruksjoner åpnes ikke, med unntak av hulltaking ved fuktmåling der forskriften krever dette, og hvor kunde/eier har gitt tillatelse. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Utvendige konstruksjoner inspiseres normalt fra bakken. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander vurderes ikke, og innfelte belysninger demonteres normalt ikke på grunn av skade- og kompetanserisiko.

Tilleggsbygninger som garasje, anneks og boder beskrives kun kort og vurderes ikke tilstandsmessig, med mindre en slik vurdering er bestilt som tilleggstjeneste.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger og himlinger inngår ikke, med unntak av fallforhold i våtrom. Dersom planlagt bruk eller ombygging krever rette flater, bør fagkyndig gjennomføre nødvendige målinger under visning og før kjøp.

Vurderinger av elektrisk anlegg og VVS-installasjoner er forenklet, og det anbefales å kontakte spesialist for grundigere kontroll.

Eventuelle bilder er kun eksempler og viser ikke alle forhold eller avvik.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten viser kun synlige avvik innen oppdragets omfang og dekker ikke alle forhold, for eksempel sidebygninger, etasjeskiller, pipe og ildsteder, trapper, innvendige overflater utover forskriftens krav, kjøkkeninnredning, fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt eller arealet har særlig tilknytning til boligen), utendørsanlegg, boligens lovlighet, geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer, funksjonstestinger, støttemurer, skjulte installasjoner, lyd- og støyforhold, bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning, samt normal slitasje i forhold til alder.

Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget. Ved behov for vurderinger utover det som dekkes av rapporten, anbefales ytterligere undersøkelser av fagkyndig. Dersom det finnes avvik, må du som bruker vurdere om tiltak er nødvendig og økonomisk fornuftig. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever videre vurdering.

**Gyldighet**
Rapporten gjelder i ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en ny kjøper blir bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres. Rapporten gjelder kun for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer etter befaringen dekkes ikke, og selger må kontakte oss for oppdatering og dokumentasjon av eventuelle nye forhold. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innen gyldighetsperioden.

**Selgers og kjøpers ansvar**
Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å kontrollere rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller mangler før den tas i bruk. Avdekker rapporten potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagperson for videre undersøkelser.

**Arealer og rombetegnelser**
Ved mindre annet er spesifisert, oppmåles arealene med håndholdt avstandsmåler og avrundes til nærmeste kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Opplysningene om areal kan ikke alene legges til grunn for beregning av markedsverdi. Oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsforhold.

Rom omtales etter faktisk bruk under befaringen og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende byggeregler. Eventuelle godkjente tegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, med mindre det er særskilt nevnt i rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer, kan kommunen kreve at disse rettes. At et rom er oppgitt som rom for varig opphold betyr ikke nødvendigvis at det er eller kan bli godkjent etter gjeldende forskriftskrav.
Rom utenfor boenheten som eieren har opplyst tilhører boligen, fremkommer som BRA-e. Eierforholdet er ikke kontrollert, og slike rom kan noen ganger omdisponeres av borettslag eller sameie, noe som kan påvirke boligens BRA-e.

**Definisjoner**

- Avvik: Tilstand som er dårligere enn referansenivået.
- Referansenivå: Forhåndsdefinerte krav til tilstand som gjelder for bygningsdelen.
- Erfaringsbasert funksjonstid: Indikator for antall år en bygningsdel forventes å opprettholde funksjonen.
- Usikker fremtidig funksjon: Tidsperiode med økt risiko for redusert funksjon eller funksjonssvikt.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Råte: Nedbrytning av tre forårsaket av sopp eller andre organismer som fører til gradvis tap av masse og fasthet, ofte forandringer i struktur og farge.
- Bom i flis: Flis med hul lyd der flisen er helt eller delvis løs, og det er tegn til fremtidig funksjonssvikt.
- Flis med hul lyd: Flis med hul lyd under deler av flisen når man banker på den, men flisen sitter godt fast, og det er ingen tegn til riss i fuger.
- Muggsopp: Sopp som blant annet vokser på bygningsmaterialer, og sjelden medfører nedbrytning av disse.
- Skadedyr: Dyr som kan skade bygningen, som gnagere og treødeleggende innsekter.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten etter alder, basert på enkle, visuelle observasjoner.
- Fagmessig utførelse: Bygget i henhold til lov, forskrift, preaksepterte eller dokumenterte faglige løsninger, standarder, normer, monteringsanvisninger og god håndverksmessig utførelse.
- Kvalifisert elektrofaglig person: Elektrofagarbeider med kompetanse som tilfredsstiller kravene i forskrift.
- Fellesdel: del av bygning som brukes i forbindelse med to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**Vilkår for bruk og opphavsrett**

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

**Spesielt for dette oppdraget**

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

## Tilstandsgradene

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av de undersøkelser som er utført innenfor oppdragets rammer, og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig for bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte områder legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det fremkommer i forskriften til avhendingslova.

**Tilstandsgrad 0 / TG 0** gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

**Tilstandsgrad 1 / TG 1** gis når bygningsdelen bare har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2 / TG 2** gis når 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 brukes også 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 større skader eller følgeskader.

**Tilstandsgrad 3 / TG 3** gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes også ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

*For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.*

### Kostnadsestimat ved TG 3

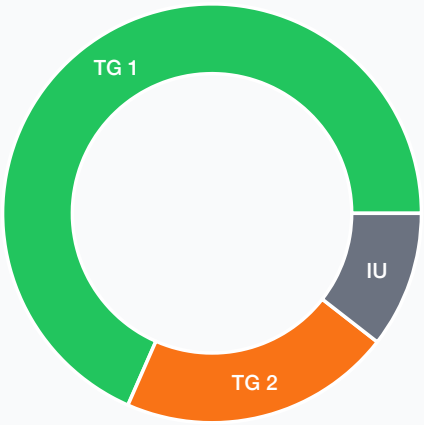
Ved tilstandsgrad 3 gis et forsiktig anslag på hva det kan koste å utbedre avviket som utløser graden. Dette er kun en veiledende vurdering og må ikke oppfattes som et tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det kan også finnes forhold som ikke fremkommer av rapporten. Faktiske kostnader vil variere etter grundigere undersøkelser, skadeomfang, valgt løsning, materialer og lokale priser. Rapporten bruker nivåene nedenfor.

| Under 20 000 kr | 20 000-100 000 kr | 100 000-200 000 kr | 200 000-500 000 kr | Over 500 000 kr |
|---|---|---|---|---|

# Sammendrag

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser




### TG 2, TG 3 eller IU

Oversikten viser bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU i denne rapporten. For en fullstendig forståelse av vurderingene og alle detaljer, må hele rapporten leses nøye.

TG 2 **Vesentlige avvik (4)**

Vannledninger, Overflater (Bad - 2.Etasje), Sanitærutstyr (Bad - 3.Etasje), Overflater (Bad - 3.Etasje)

IU **Ikke undersøkt (2)**

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 2.Etasje), Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3.Etasje)

### Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

⚠ **Åpenbare forhold (1)**

Elektrisk anlegg

# Vurderinger

## Utvendig

### Vinduer

TG 1

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

### Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Skyvedør med isolerglass mot terrasse og balkong. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Balkonger/terrasser og lignende

TG 1

Vestvendt takterrasse, målt til ca. 15 m².
Membranen er ifølge eier fra byggeår.

Vestvendt balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 3 m².

Terrassen er delvis dekt av snø under befraingen. Hele konstruksjonen er derfor ikke undersøkt.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

## Våtrom

### Om rommet - Bad - 2.Etasje

Badet er fra byggeår.
Det foreligger teknisk godkjenning fra Sintef.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Overflater - Bad - 2.Etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Plater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Avvik:**

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.

## Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 2.Etasje

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## Sanitærutstyr - Bad - 2.Etasje

TG 1

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Avtrekk - Bad - 2.Etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 2.Etasje

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Om rommet - Bad - 3.Etasje

Badet er ifølge eier fra byggeår.
Det foreligger teknisk godkjenning fra Sintef.
Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

## Overflater - Bad - 3.Etasje

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Plater i himlingen.

Sluket ligger under badekaret og det var derfor noe vanskelig å måle høyde forskjellen fra gulv ved dør til sluket.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Avvik:**

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade. Det har begynt å komme svellinger på døren og dørens belistning.

- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og overkant ferdig gulv ved dørterskelen er mindre enn 25 mm. Ved en eventuell lekkasje eller større vannutslipp i rommet vil vann derfor lettere renne ut over terskelen og ut i tilstøtende områder, noe som øker risikoen for vannskade i nærliggende konstruksjoner.



Svelling på dør og belistning.

## Sluk og tettesjikt/membran - Bad - 3.Etasje

TG 1

Sluket er i stål. Membran kan ikke konstateres visuelt.

Vurderte forhold: Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.



## Sanitærutstyr - Bad - 3.Etasje

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggfestet klosett og dusj i badekar.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

**Avvik:**

- Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Svelling er et vanlig tegn på fuktpåkjenning.



Svellinger på innredning.

### Avtrekk - Bad - 3.Etasje

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner - Bad - 3.Etasje

IU

Hulltaking og fuktmåling i veggkonstruksjonen er ikke utført da våtrommet er et prefabrikkert våtromskabin. I denne typen konstruksjon skal det ikke foretas hulltaking i henhold til forskrift til avhendingslova.

Det er gjennomført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggene, uten at det ble avdekket indikasjoner på fuktskade. Det understrekes imidlertid at denne metoden har begrenset evne til å avdekke skjulte fuktskader, og resultatene må derfor ikke tolkes som en garanti mot slike skader.

## Innvendig

### Gulv, avløp og vannrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold: Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Det er ikke montert automatisk vannstopper, men boligen er prosjektert etter TEK 07, ifølge rammetillatelsen.

## Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Hovedstoppekran: Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

**Avvik:**

- Det er registrert noe korrosjon på vannrørene i fordelerskapet. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Graden av korrosjon er imidlertid vurdert som mindre, og tiltak er derfor ikke ansett som nødvendig slik forholdet er nå, men dersom korrosjonen utvikler seg eller det oppstår tegn til lekkasjer (drypping), er tiltak nødvendig.



Korrosjon på fordelerstokker

## Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Balansert ventilasjon med avtrekk i våtrom og kjøkken. Tilluft i oppholdsrom. Luftespalte under dører for luftgjennomstrømning.

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2023.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Vannbåren varme

TG 1

Type: Vannbåren gulvvarme. Anlegget er i hovedsak skjult. Fordelerskap er lokalisert i omkledningsrom.

Reguleringsventiler:
Spørsmål til eier - er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke?
Nei.

Vurderte forhold: Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder, sprekker og svelling i gulvoverflaten. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Andre innvendige forhold

Det er merker i taket i stua. Det er ukjent akkurat hva det kommer av og nærmere undersøkelser må gjøres. Eier har vært i kontakt med styret og opplyser om at det er styret som skal ta dette videre da det er en felles bygningsdel.



Merke i tak i stue.

## Elektrisk anlegg

Sikringer av jordfeilautomater.

Vurderte forhold: Vurderingen av det elektriske anlegget er begrenset til de spørsmål og undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse.

**Spørsmål til eier (El-tilsyn):**

• Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Ettersom det ikke foreligger el-tilsynsrapport innen de siste fem årene, er det utført en forenklet kontroll av det elektriske anlegget begrenset til punktene i forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) § 2-18, uten fastsetting av tilstandsgrad. Kontrollen er begrenset til spørsmål til eier og en enkel visuell kontroll etter:

a. om plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd (gjelder eventuell bereder internt i boligen)
b. tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr, og sjekke at kabler er tilstrekkelig festet
c. tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

**Spørsmål til eier (om anlegget):**

• Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ved byggeåret**
• Løses sikringene ofte ut: **Nei**
• Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
• Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
• Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
• Foreligger samsvarserklæring: **Ja**
Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvaserklæring for resten av leiligheten fra byggeår.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

---

Fremlagte samsvarserklæringer:

| År | Arbeidsbeskrivelse |
|---|---|
| 2013 | kontroll av 213 stk. baderom. Installasjon består av: Spottlys med bryter/dimmer, stikkontakter og varmekabler med termostat. Contech AS leverte alt av materiell. |
| 2025 | Bad 1: Skiftet alle spottene, satt opp nye leddimmere til nye led spotter og skiftet defekt termostat. Bad 2: Skiftet alle spottene, satt opp nye leddimmere til nye led spotter. |

---

**Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende):** Ja

På bakgrunn av manglende samsvarserklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

# Generell beskrivelse

## Generell beskrivelse av boligen

**Konstruksjonsoppbygning**

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Yttevegger i stål, tre- og betongkonstruksjon, forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

**Oppvarmingssystem**

Boligen har vannbåren gulvvarme.

**Innvendige overflater**

Gulv: Parkett
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,5 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i forskrift til avhendingslova og er derfor ikke en del av dette oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten at dette er omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – interessenter anbefales å gjøre egne vurderinger av slike forhold under visning.

**Kjøkkeninnredning**

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

**Tilhørende arealer**

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass og bod er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

## Dokumentasjon på håndverkstjenester

### Håndverkstjenester siste fem år

Spørsmål til selger: Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene?

**Ja**

Liste over utførte arbeider, opplyst av selger:

| År | Beskrivelse | Skriftlig bekreftelse |
|---|---|---|
| 2025 | Bytte blandebatteri i dusjen. | Ja |
| 2024 | Montert 5 stk romtermostater. | Ja |

*Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.*

## Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

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

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

### Åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet

**Elektrisk anlegg**

Det er registrert avvik avvik ved det elektriske anlegget, og det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Eventuelle feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

# Arealer

### Totalt areal

| Totalt BRA | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA |
|---|---|---|---|---|
| **111 m²** | **106 m²** | **5 m²** | **-** | **18 m²** |

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e blir inkludert i BRA-e dersom disse ligger vegg-i-vegg.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas med i arealberegningen.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

**Totalt BRA:** Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

## Leilighetsbygg (Byggeår: 2014)

| Etasje | BRA-i | BRA-e | BRA-b | Totalt BRA | TBA |
|---|---|---|---|---|---|
| Kjeller | - | 5 m² | - | **5 m²** | - |
| 3.Etasje | 55 m² | - | - | **55 m²** | 3 m² |
| 2.Etasje | 51 m² | - | - | **51 m²** | 15 m² |
| **Sum Leilighetsbygg** | **106 m²** | **5 m²** | **-** | **111 m²** | **18 m²** |

**Romfordeling**

**Kjeller:**

**BRA-e:** Bod

**3.Etasje:**

**BRA-i:** Stue, Soverom, Omkledningsrom, Bad

**2.Etasje:**

**BRA-i:** Soverom 2, Soverom 1, Gang, Entré, Kjøkken, Bad

### Kommentar til arealberegning

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Arealmålingen og romfordelingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

# Oppdragsinformasjon

## Eiendom og kunde

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

Matrikkel: **301-79/104/0/120**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Hugo Garozzo-Eide, Sofia Tavridou Garozzo-Eide**

Kunde: **Sofia Garozzo-Eide**

## Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **11.02.2026**

Rapportdato: **09.03.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

## Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Selgers egenerklæring er ikke fremvist. Det kan dermed foreligge eierrelaterte opplysninger som ikke er gjort kjent for undertegnede.

## Om oss

### Norske Boligrapporter AS

Org.nr: 9585786
www.norskeboligrapporter.no

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

### Sakkyndig



**Fredrik Nordby**

Fagskoleingeniør

Telefon: 95421650

E-post: fn@norskeboligrapporter.no

### Medlemskap

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Hugo G S Garozzo-Pons | 9578-5999-4-3325967 | 2026-04-03 17:05:24 |
| Sofia T Garozzo-Eide | 9578-5999-4-2560764 | 2026-04-03 16:51:02 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
3. apr. 2026

Oppdragsnummer
20-0269/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Hans Nielsen Hauges gate 37G, 0481 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Nydalen

**Selgere**
Sofia Garozzo-Eide, Hugo Garozzo-Eide

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
11. november 2020

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 36121513
Forsikret i: LOfavør

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2016: - Badet i andre etasje fikk innebygd/innflisert badekar, ny servant og ny baderomsinnredning. Badet i første etasje fikk ny servantplate og dusjhode. (Oslo VVS i følge salgsoppgave fra forrige eier). 2025: - Oppgradert belysning og termostat i begge badrom (LED + smart termostat - app styrt) - utskifting av dusjbatteri på badrom i 1. etasje (Rørlegger sentralen)

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

Nei

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Contech AS ved utbygging av leilighet i 2013

**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?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt elektrisk anlegg ved utbygging av leilighet i 2013 arbeidet utført av Elektro entreprenøren Arendal AS.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** i November 2013 av Infratek (Kontrolør: Tommy Teigen)

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Laukas Elektriske AS i 2017. Dette ble gjort: "av faglært elektriker etter godkjennelse fra styret i sameiet" skriver forrige eier.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Høytrykkspyling utført i 2024 og 2026 (og tidligere) i regi av sameiet. arbeid utført av Rørlegger sentralen AS

---

**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?**

Ja

**Beskriv:** Kontroll av ventilasjon anlegg i 2023 (utført av Bjerke ventilasjon).

---

**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:** 2024: - utskifting av master og termostat - fjernvarme / arbeidet gjort i av Rørleggersentralen AS etter oppdrag fra sameiet.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Ja

**Beskriv:** Det var registrert svertesopp på fuger på begge bad da takstmann var innom. Han sa at det må fjernes med grundig vask og eventuelt utskifting av fugemasse. Vi har vasket grundig på begge bad, samt skiftet fugemasse rundt hele badekaret 2. etasje, og rundt gulvet i dusjsonen 1. etasje.

---

**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:** Skjeggkre i garasje/bod område (aldri observert selv). Fra sameiets nettside: "Skjeggkre-situasjonen i bygningsmassen ved prosjektets slutt (mai 2020) tilsier at bekjempingen har vært vellykket." Møll i bod (vår bod var ikke rammet). I følge sameiets nettside ser det ut som om det sist ble observert i 2023. En mus observert i oppgang G i 2026, og mus observert utenfor leilighet i 2024.

**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:** Tilstandsrapport 2026

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

**Beskriv:** Som det også står i tilstandsrapporten er det et merke i taket i stua som ble observert i november 2024. På inspeksjon fra vårt forsikringsselskap, konkluderte de med at sameiet må kontakte taktekker, da det er en felles bygningsdel. Sameiet informerte om at de skulle lete etter lekkasje på taket vårt. De var også innom med fuktmåler. Det ble ingen funn og siden har ikke flekken endret seg. Noen små hakk i fliser på badene. Noen hakk i parketten i 2. etasje ved døren til balkongen. Ellers generell bruksslitasje på parketten. Belysning under kjøkken i ett hjørne må byttes ut da lampa ikke fungerer, og siden den er halogen som har blitt faset ut, må det byttes til LED istedet. Lys under kjøkkenvifte fungerer ikke.

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

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

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

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

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

**Oppdragsnummer: 20-0269/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Sofia T Garozzo-Eide** | **2026-04-03** | **Hugo G S Garozzo-Pons** | **2026-04-03** |

Identifikasjon

Sofia T Garozzo-Eide

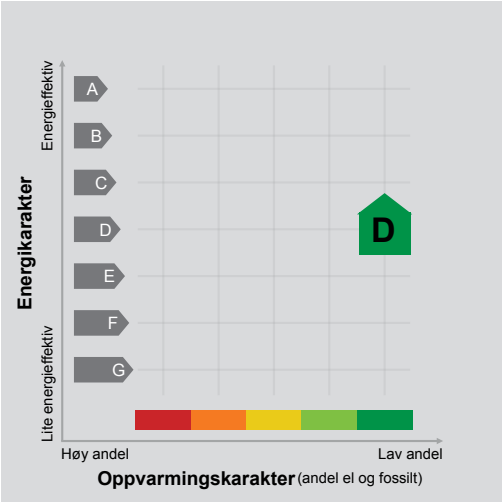
Identifikasjon

Hugo G S Garozzo-Pons

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester TORSHOVDALEN I SAMEIE |
| Antall registrerte enheter | 7 |
| Postnummer | 0481 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 79 |
| Bruksnummer | 104 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300201025 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-234375 |
| Dato | 13.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2013 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 104 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

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

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

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

*Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

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

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (7)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0207 | 118 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0208 | 119 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0209 | 120 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0210 | 121 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0211 | 122 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0212 | 123 | 0 | |
| Hans Nielsen Hauges gate 37G | 300201025 | H0213 | 124 | 0 | |

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

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | ENERGIREGLER 2016 |

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

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 30 m² |
| Areal tak | 52 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 20 m² |
| Oppvarmet BRA | 104 m² |
| Totalt BRA | 104 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 250 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,13 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,20 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 19,0 % |

| | |
|---|---|
| Normalisert kuldebroverdi | 0,06 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 55,0 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 70 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 70 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m³/s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 83 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 80 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,50 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

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

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,93 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |

| | |
|---|---|
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,83 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 6.3.2017 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 21,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 9,4 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 1,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 100,5 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 13 171 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 126,65 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 8 986 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 126,65 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 13 171 kWh/år |

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 4 456 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 8 716 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 13 171 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 22,8 % |

Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Nordvik Nydalen v/Elise Alette Hansen
Nydalsveien 33, 0484 OSLO
E-post: e.hansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 20-0269/26 . Vår ref.: 7277-1-120 Dato: 27.03.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Torshovdalen I Sameie |
| Organisasjonsnr: | 811954802 |
| Seksjonseier: | Garozzo-Eide, Sofia Tavridou |
| Medeier: | Garozzo-Eide, Hugo |
| Leilighetsnummer: | 120 |
| Adresse: | Hans Nielsen Hauges Gate 37 G, 0481 OSLO |
| Seksjonsnummer: | 120 |
| Gnr. | 79 |
| Bnr. | 104 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

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

Forespørsler om eventuell leie og kjøp av parkeringsplass fra Tellus Eiendom skal rettes til Rune Fredriksen, +47 915 36960 – rune@telluseiendom.no
Boligselskapets hjemmeside er: vibbo.no. Tilgang opprettes ved registrert overtakelse.
Boligselskapet har inngått avtale med Techem om månedlig energiavregning. Kostnader knyttet til oppvarming og varmt tappevann, faktureres månedlig via felleskostnadene og vil variere etter forbruk. Merk at disse kostnadene ikke fremkommer av de totale felleskostnadene. For informasjon om antatt forbruk og kostnad ta kontakt med selger. Ved eierskifte er det viktig at eierskifte meldes inn. Dette kan gjøres digitalt her:https://www.techem.com/no/no/info-og-service/eierskifte. Eierskifte vil bli registrert i løpet av 1-2 virkedager, og du vil motta en e-post med invitasjon til Techem Beboer App så snart eierskifte er registrert. Techem Norge AS kan kontaktes vedrørende spørsmål om avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte. Telefon 22 02 14 59 på hverdager 09.00 – 14.00, e-post: kundeservice@techem.no
Kjøper/selger trenger ikke å foreta måleravlesning av varmtvann og fjernvarme ved overtakelse, da målerne sender daglige verdier. Avregning skjer hver måned. Det er viktig at megler opplyser om selgers nye adresse, slik at evt. oppgjør kan sendes ved avregning. Styret ønsker kontaktinfo til kjøpere (mobilnr og e-post adresse). Enkelte seksjonseiere har i tillegg til bolig garasjeplass i Torshovdalen Parkeringssameie. Enkelte har flere garasjeplasser. Månedlig garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen. Garasjeanlegget er seksjon 158 i Torshovdalen 1 Sameie. Vi forutsetter at plassen følger ved salg. Megler må sørge for at det tinglyses ideell 1/204 av gnr. 79, bnr. 104, snr. 158, i Oslo Kommune. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
| Lånenr.: | 98208432028 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 6,75% |
| Restsaldo | 5 759 722,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.09.2039 |

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

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

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 347,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| TV | 40,00 | |
| Felleskostnader | 5 117,00 | |
| Internett | 190,00 | 170,00 fra 01.07.2026 |

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

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

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 235,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 3 666,- |
| Annen formue: | 28 432,- |
| Gjeld: | 50 491,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **OBOS-banken AS** |
|---|---|
| Lånenummer: | 98208432028 |
| Restsaldo: | 50 109,68 |
| Kapitalkostnader: | 470,90 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 50 109,68,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

**Priser og gebyrer p.t.:**

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.7**
Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til næringsseksjonenes fasader.

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

## 5 TREDJEPARTS RETTIGHETER

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

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

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

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

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

## 6. HUSORDENSREGLER

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

**7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER**

**7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:**

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

**7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene**

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

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

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

**7.1.2 Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene**

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

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

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

**7.1.3 Kostnader som skal dekkes av parkeringsseksjonen**

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

**7.1.4 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap**

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

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

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

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

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

**7.3**

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

**7.4**
Styret eller forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene og beslutninger i årsmøtet.

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

## 8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

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

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

## 9. STYRET

### 9.1 Valg og sammensetning av styret

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

### 9.2 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

## 10. ÅRSMØTE

### 10.1 Årsmøte

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

### 10.2 Innkalling til årsmøte

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

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

### 10.3 Møterett og møteplikt

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

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

### 10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

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

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

### 10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

### 10.6 Mindretallsvern

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

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

## 11. GENERELLE PLIKTER

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

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

## 12. BILAG

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

# HUSORDENSREGLER
# FOR
# TORSHOVDALEN 1 SAMEIE



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

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

Husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 24. mars 2015.

# INNHOLD


1. **FORMÅL**

2. **VIRKEOMRÅDE**

3. **GENERELT**

4. **ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD**
   - 4.1 Innvendig vedlikehold
   - 4.2 Balkong/terrasse og felles uteareal
   - 4.3 Innvendige fellesareal
   - 4.4 Avfallshåndtering
   - 4.5 Boder
   - 4.6 Garasjeanlegg
   - 4.7 Fellesområder og grøntanlegg

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

6. **DYREHOLD**

7. **SKADER, FEIL OG MANGLER**

8. **REGELBRUDD**

9. **DISPENSASJONER**

## 1. FORMÅL

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

## 2. VIRKEOMRÅDE

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

## 3. GENERELT

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

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

## 4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

### 4.1 Innvendig vedlikehold

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

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

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

### 4.2 Balkong/terrasser og felles uteareal

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

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

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

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

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

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

### 4.3 Innvendig fellesareal

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

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

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

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

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

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

### 4.4 Avfallshåndtering

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

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

### 4.5 Boder

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

### 4.6 Garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

### 4.7 Fellesområder og grøntanlegg

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

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

Utendørs beplantning av hekkbusker og trær skal avtales med styret.

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

## 5. STØY

### 5.1 Generelt hensyn

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

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

### 5.2 Musikkøving

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

### 5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid

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

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

## 6. DYREHOLD

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

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

## 7. SKADER, FEIL OG MANGLER

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

## 8. REGELBRUDD

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

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

## 9. DISPENSASJONER

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7277
TORSHOVDALEN I SAMEIE

## Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN I SAMEIE

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7277

**Hvordan deltar du digitalt?**

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

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**

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

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

**Saker til behandling**

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

Med vennlig hilsen,
**Styret i TORSHOVDALEN I SAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bente Søgaard er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Carin Andal  og Jan Bengtson er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**
1. 7277 Årsrapport 2025.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

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

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

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

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

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

### Roller og kandidater

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

- Bente Søgaard

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

- Christoffer  Kontny
- Kristina  Sandbrekkene Olsen

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

- Anne  Westad
- Jørn Ourom

## Styrets årsrapport

### Årsrapport styret 2024/2025

### Styrets arbeid

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 10 styremøter. I tillegg er det kontinuerlig kontakt mellom styremedlemmene mellom styremøtene.

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

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

### Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

### Heis

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

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

### Nye samarbeidspartnere

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

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

Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Øvrige saker

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

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

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

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

Planer for kommende styreperiode

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

# Uavhengig revisors beretning

## Til årsmøtet i TORSHOVDALEN I SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN I SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

**Felleskostnader**
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

## RESULTATREGNSKAP

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

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

## BALANSE

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

Oslo, 25.03.2025
Styret i Torshovdalen I Sameie

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

Håvard Øksenvåg Kirkebøen /s/ Kjell Antvort /s/

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

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

**NOTE: 4**
**PERSONALKOSTNADER**

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

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

**NOTE: 5**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

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

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

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

**NOTE: 8**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE: 9**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

**NOTE: 10**
**ENERGI/FYRING**

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

**NOTE: 11**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE: 12**
**FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE: 13**
**FINANSKOSTNADER**

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

**NOTE: 14**
**VARIGE DRIFTSMIDLER**

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

Parkeringsplasser avskrives ikke

**NOTE: 15**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

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

**NOTE: 16**
**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 17**
**OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP**

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

**NOTE: 18**
**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| OBOS-Banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,20 %. Løpetiden er 20 år. | | |
| Opprinnelig 2021 | -3 592 517 | |
| Nedbetalt tidligere | 257 874 | |
| Nedbetalt i år | 3 334 643 | |
| | | 0 |
| OBOS-Banken | | |
| Lånet er et annuitetslån med flytende rente. | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,2 %. Løpetiden er 4 år. | | |
| Opprinnelig 2023 | -1 200 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 155 312 | |
| Nedbetalt i år | 1 044 688 | |
| | | 0 |
| Obos-Banken AS | | |
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 15 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -6 100 904 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 57 207 | |
| | | -6 043 697 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-6 043 697** |

## 7277 - Torshovdalen I Sameie

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 29.05.25
**Selskapsnummer:** 7277 **Selskapsnavn:** TORSHOVDALEN I SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

**Signatur:** _____

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

**Sak 1 Valg av møteleder**

Bente Søgaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot



_____ _____

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Bente Søgaard

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Kontny

☐ Kristina Sandbrekkene Olsen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

☐ Anne Westad

☐ Jørn Ourom

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVDALEN I SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

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

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

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

## 5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

## 6. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

**Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bente Søgaard (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Søgaard

**Styremedlem (2 år)**

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

Følgende stilte til valg:
Christoffer  Kontny
Kristina  Sandbrekkene Olsen

**Varamedlem (1 år)**

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

Følgende stilte til valg:
Jørn Ourom
Anne  Westad

## Viktig informasjon om digital søknad

Fra 1. juli 2025 må både profesjonelle og private sende byggesøknader fra en digital søknadsløsning, ikke via e-post.

Se mer informasjon på Oslo kommunes hjemmesider:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/skal-du-bygge-rive-eller-endre/digital-innsending-av-byggesoknader/

## Informasjon om høyder i reguleringskart

**Høydegrunnlag**
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

**Virkninger av planbestemmelser**
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

**Hvordan finne vedtatte reguleringskart**
Reguleringskart kan finnes i Planinnsyn.

Oslo kommune

**Plan- og bygningsetaten**

# Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

**Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.**

**For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:**
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

**Informasjon om kommuneplanen finner du på:**
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

# Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. Loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

## Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer

Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Dette kan du undersøke på våre nettsider i kartløsningen Planinnsyn, eller du kan bestille et kart i vår bestillingstjeneste www.byggesak.com.

Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå med rød og/eller sort skravur. Rød skruvar markerer verdifull natur, mens sort skravur markerer uønskede arter.  Ved bestilling av kart, vil det være vedlagt et eget kartblad i de tilfellene det er registrert naturmangfold innenfor det kartutsnittet.

## Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen

Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at byggesøknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av byggesøknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

## Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12

Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av

**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

kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på www.lovdata.no.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr. 517-524) Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Statsforvalteren er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Statsforvalteren. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Statsforvalteren.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512.

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.

- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - www.miljodirektoratet.no.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – www.regjeringen.no.

## Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo

Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo

# V311002

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

V311002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

Oslo

# S-5142

Detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning Oslo - Stamnett

**Vedtaksdato:** 04.03.2022
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 201915152
**Lovverk:** PBL 2008
**Høydereferanse:** NN2000
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

**Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett**

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

Detaljregulering for gnr./bnr. 78/1, m.fl.

12 kart merket UTI-201915152 Alternativ 1-4 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 1 og 13 kart merket UTI-201915152-2 Alternativ 2 datert 22.01.2021 for vertikalnivå 2.

Planens hensikt

Reguleringsplanen skal legge til rette for bygging og drift av forsterket overordnet infrastruktur for vannforsyning med tilknytning til eksisterende anlegg.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann innenfor de permanente regulerte dagsoner med formål, vannforsyningsanlegg, energianlegg, veg, kjøreveg, annen veggrunn grøntareal, skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for kort intenst regn er definert i «Klimaprofil for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Byantikvaren varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, § 8.

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

For støy i anleggsfasen skal grenseverdier i Oslo kommunes støyforskrift, tabell 1 benyttes. Statlig veileder M-2061 skal benyttes for beregning og dimensjonering av tiltak for begrensning av bygge- og anleggsstøy.

For innendørs strukturlyd fra arbeid i tunnel gjelder innendørs grenseverdier T-1442 (2021), tabell 5. For tunnelanlegg skal tydelig borelyd og piggelyd gi en skjerping av grensene med 5 dB.

For følgende anlegg- og riggområder tillates ikke anleggsdrift, inkludert inn-/uttransport, i dagen mellom kl. 23 00 og 07 00 eller på søndager eller helligdager: Oset (felt #1), Disen (felt #2), Bjølsen (felt #3), Trosterud (felt #5, 6, 7) og Haugerud (felt #8).

For Oset (felt #1) gjelder unntak fra begrensningene for kritiske støttefunksjoner for tunneldriving, som for eksempel servicelaster og maskintransport mellom tunnel og verkstedtelt, inn-/uttransport av innsatsmidler til tunneldriving som ikke kan lagres lokalt, som sprøytebetong til fjellsikring, sprengstoff og personaltransport.

Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) vil være koordinerende myndighet når det gjelder behandling av søknader om nødvendige dispensasjoner og forhåndsgodkjenninger etter støyforskriftens §§ 12, 14 og 15. Plan og dokumentasjon med oversikt over støyende aktiviteter og avbøtende tiltak skal forelegges Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) for alle aktiviteter som utvikler støy som kan overskride grenseverdiene i forskriftens § 12 og impulsiv støy som krever godkjenning etter § 14. Følgende dokumentasjon skal utarbeides og vedlegges søknad om tillatelse til å gjennomføre arbeider som kan overskride grenseverdiene.

a) Beregninger av støyende hovedaktiviteter med utarbeiding av nødvendig støysonekart.

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

c) Valg av arbeidsmetoder, utstyr, driftstider og mulige støyreduserende tiltak.

d) Plan for kontroll og dokumentasjon av støyforhold under gjennomføringen av arbeidet.

e) En konkret plan for informasjon/kommunikasjon med berørte parter. Berørte naboer skal varsles om støyende arbeider i henhold til anbefalingene i T-1442 (2021).

f) Strategi for håndtering av støyklager og tilbud om erstatningsboliger.

Dispensasjon og godkjenning fra Helseetaten eller delegert myndighet (bydelsoverlegen) skal foreligge ved søknad om igangsettingstillatelse for de arbeidene som ikke overholder støykravene i den enkelte dagsone. Dispensasjon for eventuelle aktiviteter som overskrider grenseverdier som ikke er kjent ved søknad om igangsettingstillatelse skal omsøkes under anleggsfasen.

Vibrasjoner
For vibrasjoner skal grenseverdier i NS8141 legges til grunn. For byggverk som er i en ømtålig tilstand (tydelige setningsskader, sviktende fundamentering etc.), reduseres grenseverdiene med en faktor 0,8. Under anleggsfase som omfatter større og vedvarende sprengningsarbeider skal det gjennomføres kontinuerlige vibrasjonsmålinger i

sprengningsperioden på forventet utsatte lokaliteter. Om nødvendig skal det gjennomføres avbøtende tiltak.

### 1.3.2 Støy i driftsfasen

For eventuell støy i driftsfasen skal den enhver tid gjeldende statlige retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442 (2021), tabell 2, «Øvrig industri» legges til grunn.

### 1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder. Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff.

## 1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

### 1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det for felt avsatt til vannforsyningsanlegg med tilhørende anlegg- og riggområde innsendes utomhus-/landskapsplan i målestokk 1:200. Planen skal vise hvordan de deler av overflaten som er berørt av anlegget skal opparbeides som utomhusareal i endelig situasjon etter avsluttet anleggsfase. Planen skal vise: gjerder, støttemurer, gangveier, internveier med snuareal og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, overvannshåndtering og snølagring, stigningsforhold og belysning. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, eksisterende trær som skal beholdes eller felles, samt nye trær som skal plantes, øvrig beplantning og grønne vegetasjonsflater. I den grad ett eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte dagsoner skal dette redegjøres for.

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhus-/landskapsplan med tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

### 1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen. Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal ved søknad om rammetillatelse redegjøre for:

a) Utbyggingsfaser.

b) Plassering og arealbehov for anlegg- og riggområder, plassering av masser, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c) Plan for trafikkavvikling. Avkjørsler, kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom anlegg- og riggområdet skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet skal kartfestes.

d) Nødvendige trafikksikkerhetstiltak mellom riksveinettet og anlegg- og riggområdet med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e) Tiltak for å ivareta atkomst- og parkeringsbehov for bolig- og næringsbebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f) Sikringstiltak for eksisterende vassdrag herunder flom, terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen. Tiltakene skal vises på kart.

g) Hensynet til kulturminner og kulturmiljøer skal ivaretas og sikres mot at skade oppstår som følge av anleggsfasen.

h) Håndtering av forurensning av grunn med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

k) Behandling av overvann, herunder valg av løsninger. Dette gjelder både tunnelvann, takvann, overflatevann og drensvann, herunder tunneldrivevann.

l) Behov for skjerming av innsyn og eventuelle skjermingstiltak i anlegg- og riggområder med en varighet på over to år.

m) Geoteknisk vurdering av lokalstabilitet på anlegg- og riggområdet herunder tettestrategi for tunneldriving og rutiner for overvåking av grunnvann.

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

### 1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

### 1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

# S-4795

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE

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

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

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

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

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

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

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

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

# S-4491

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

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

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

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

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

*4.* Byggeområde for bolig, kontor, forretning, allmennyttig formål (barnehage) og bevertning

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

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

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

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

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

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

utenfor minst ett soverom i hver bolig. Dersom retningslinjens grenseverdier overskrides som følge av trafikkstøy, må støyreduserende tiltak iverksettes. Minimum 25 $m^2$ 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.

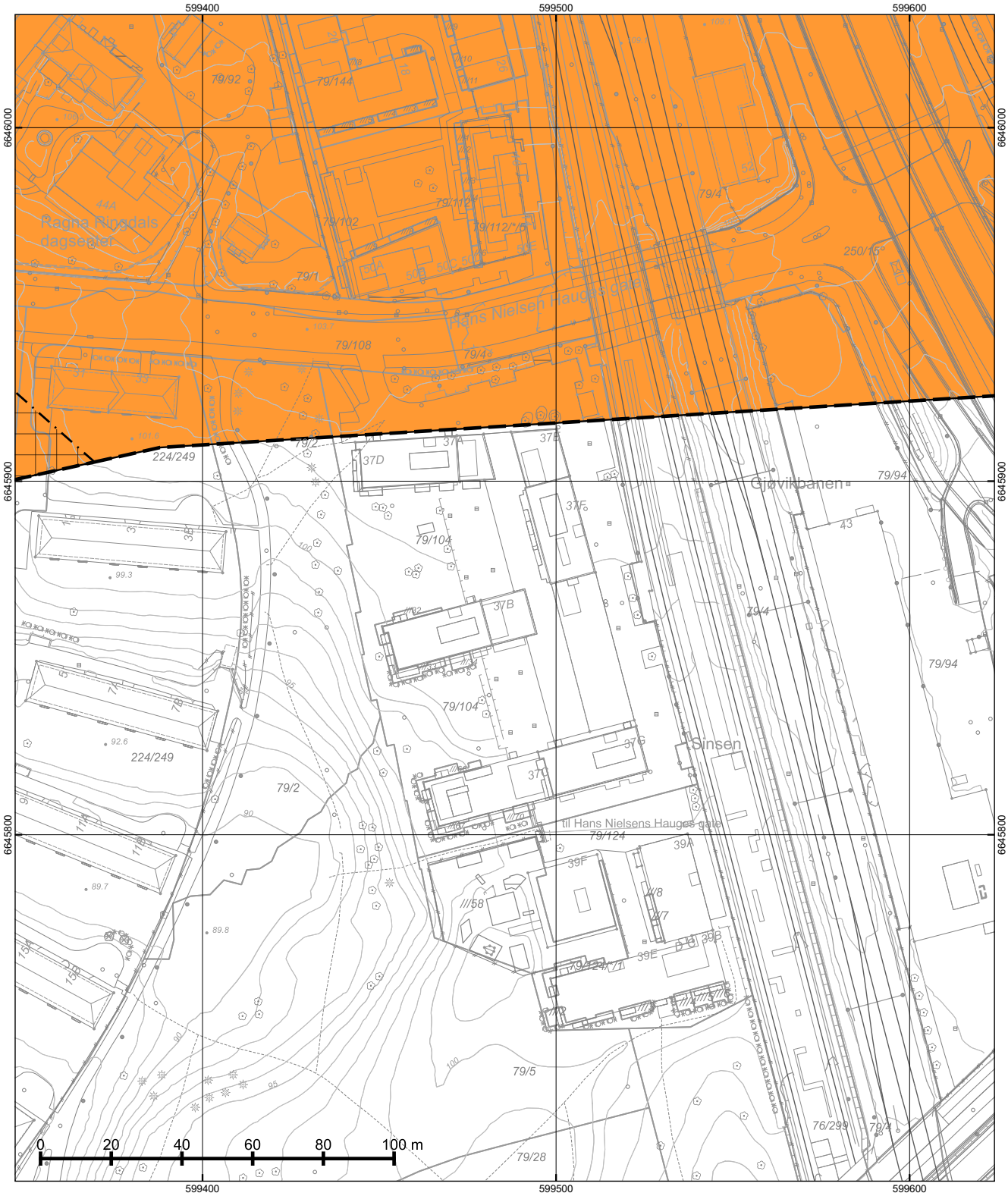
# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 206927 |
| Leveransetype: | Eiendomsmeglerpakke 2 fra PBE |
| Dokumentene er kontrollert: | 27.03.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G |
| Postadresse: | 0481 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-79/104 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206927

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

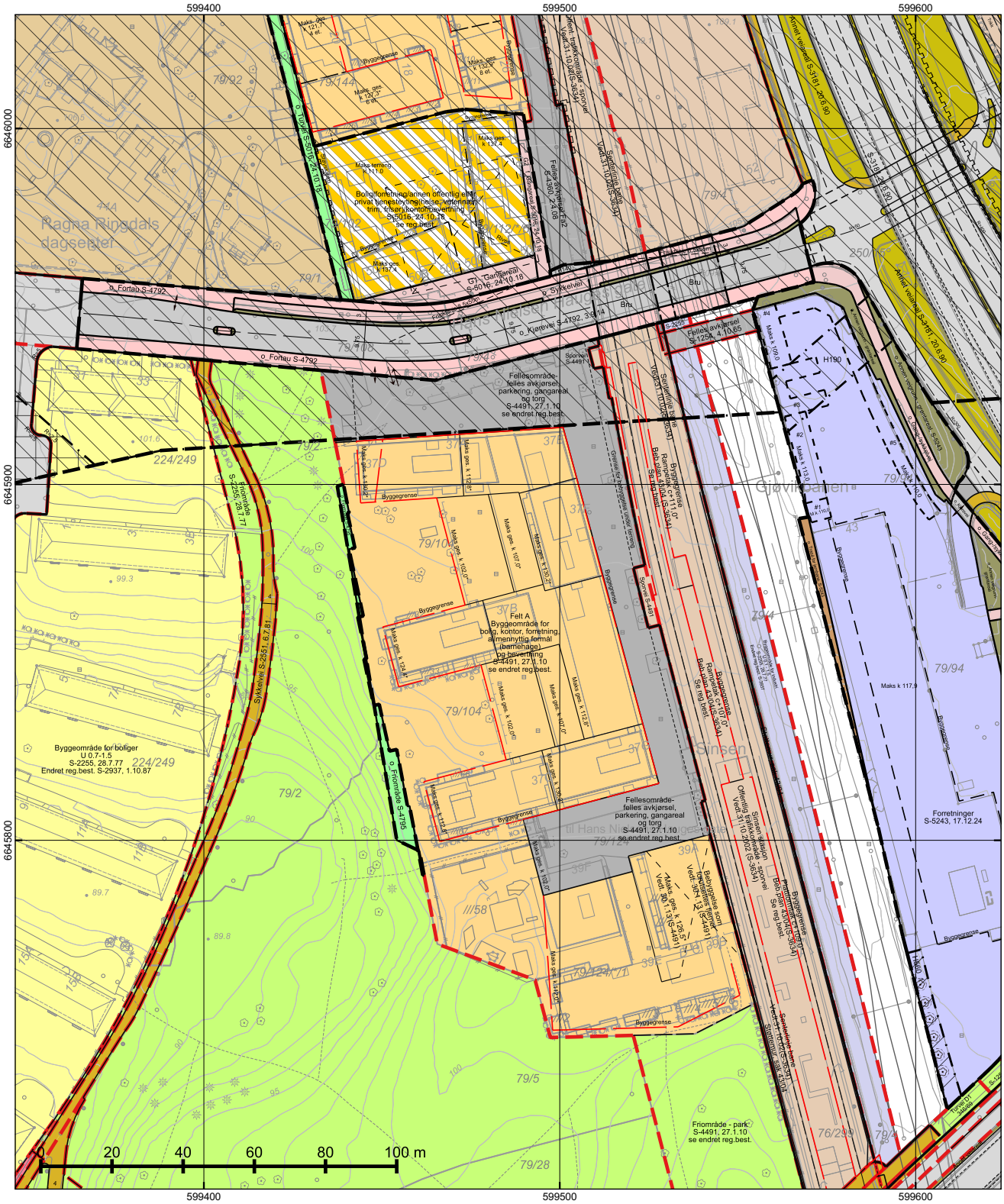
## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155243/ 86529505
Deres ref.:
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 155243/ 86529505
Deres ref.:
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

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

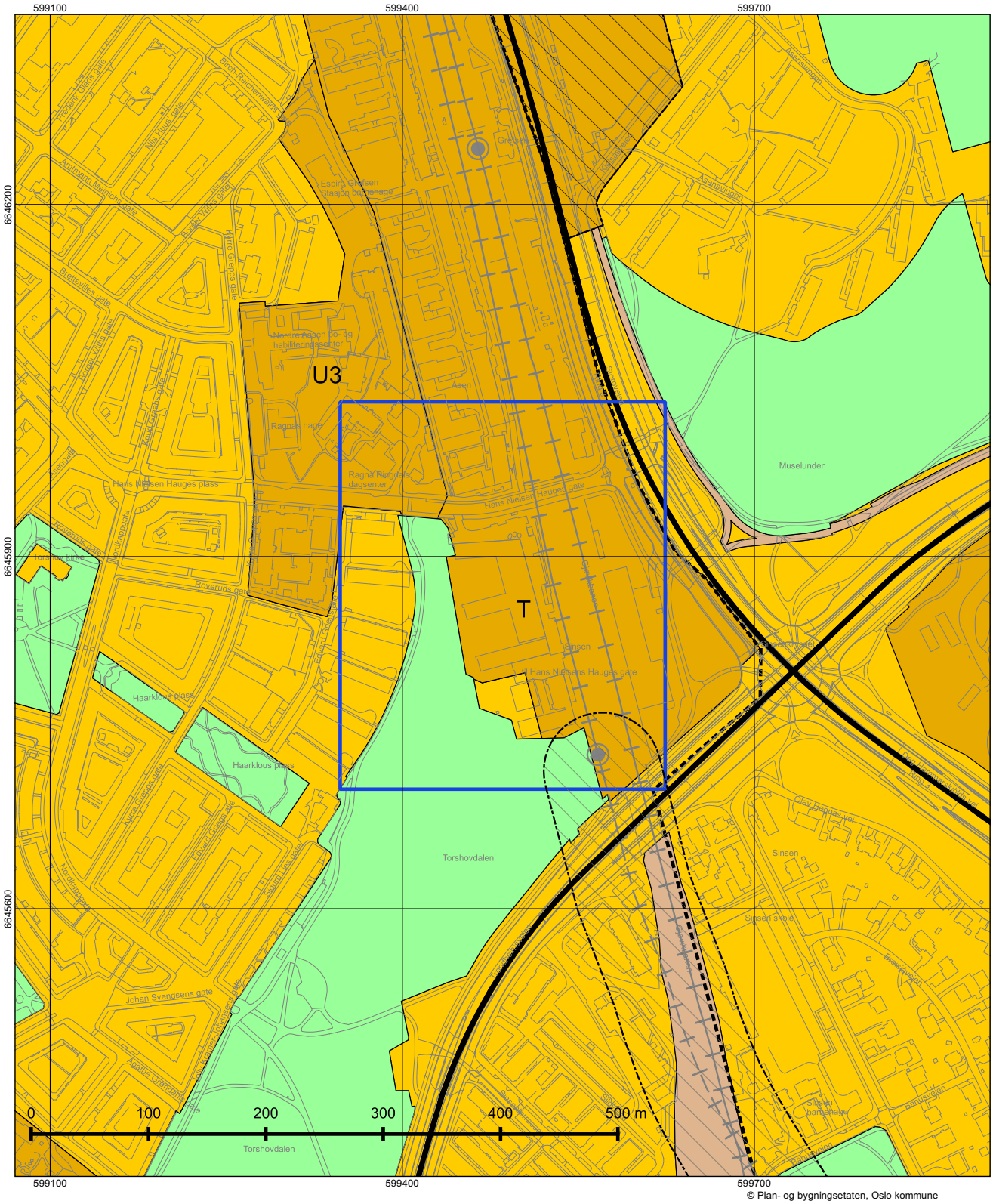
PlottID/Best.nr: 155243/ 86529505
Deres ref.:
Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






Oslo

Dato: 27.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155243/86529505
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 kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G

Dato: 27.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529505
2037

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 104

Vi viser til bestilling av 20260327 for HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G.

**GNR. 79 BNR. 104**

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.03.2013.

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

**10560.7 m²**

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 7 teiger.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

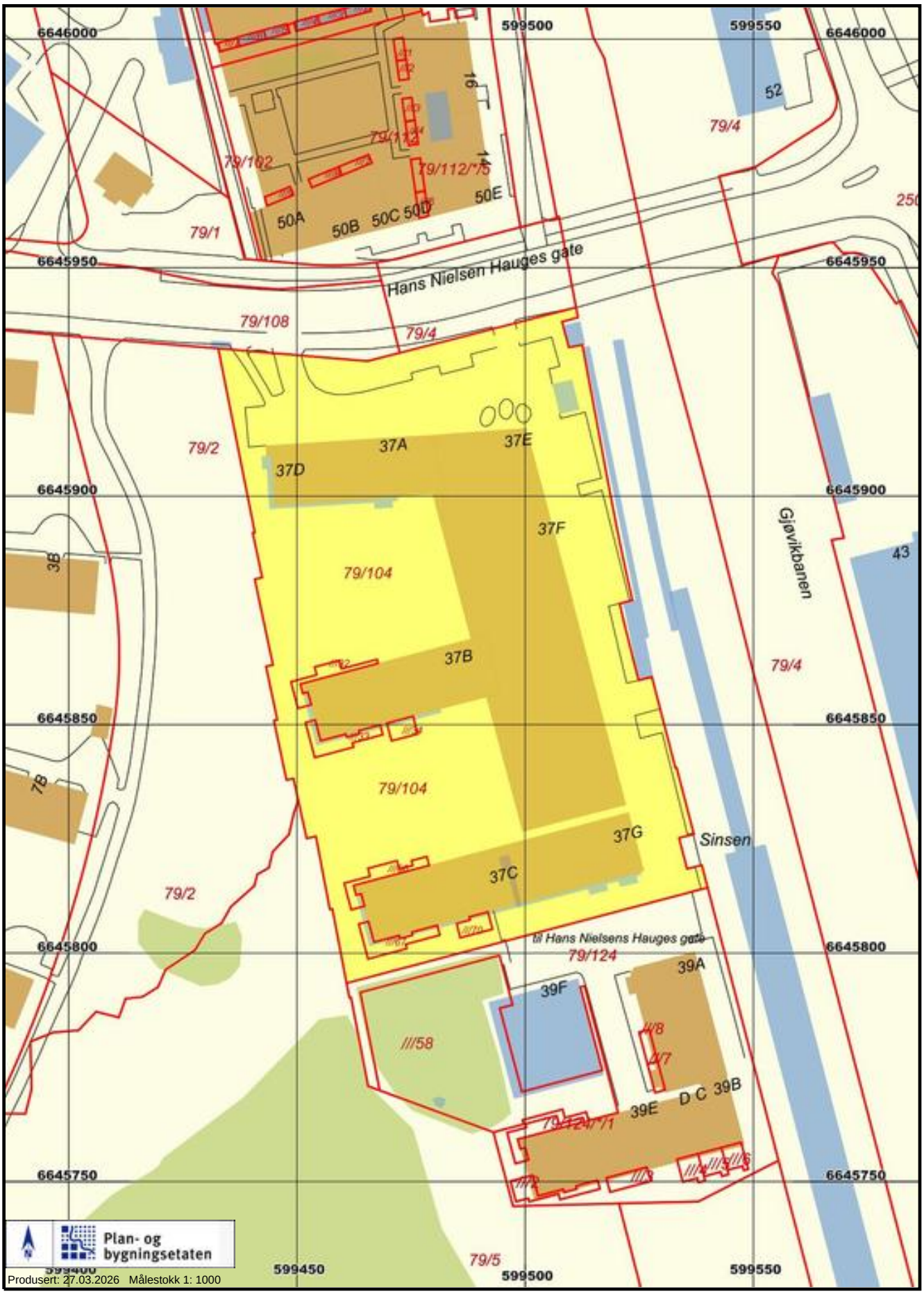
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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


6646000
599500
599550
6646000
79/4
52
79/102
79/112/*5
50A
50B
50C
50D
50E
79/1
6645950
Hans Nielsen Hauges gate
6645950
79/108
79/4
79/2
37A
37E
37D
6645900
6645900
37F
Gjøvikbanen
43
79/104
37B
79/4
6645850
6645850
79/104
37G
Sinsen
37C
79/2
til Hans Nielsens Hauges gate
6645800
79/124
6645800
39A
39F
///58
39E
39B
6645750
6645750
Plan- og bygningsetaten
599450
79/5
599500
599550
Produsert: 27.03.2026 Målestokk 1: 1000

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Geodataavdelingen

**GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER**

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

***Disposisjonsrett*** er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

***Anvendelse som går ut over eget bruk***, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

**Spesielle opplysninger :**

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

**Plan- og bygningsetaten** Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 206927 |
| Leveransetype: | Plantegninger ( Leilighet 2. Etg ) |
| Dokumentene er kontrollert: | 27.03.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G |
| Postadresse: | 0481 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-79/104 |

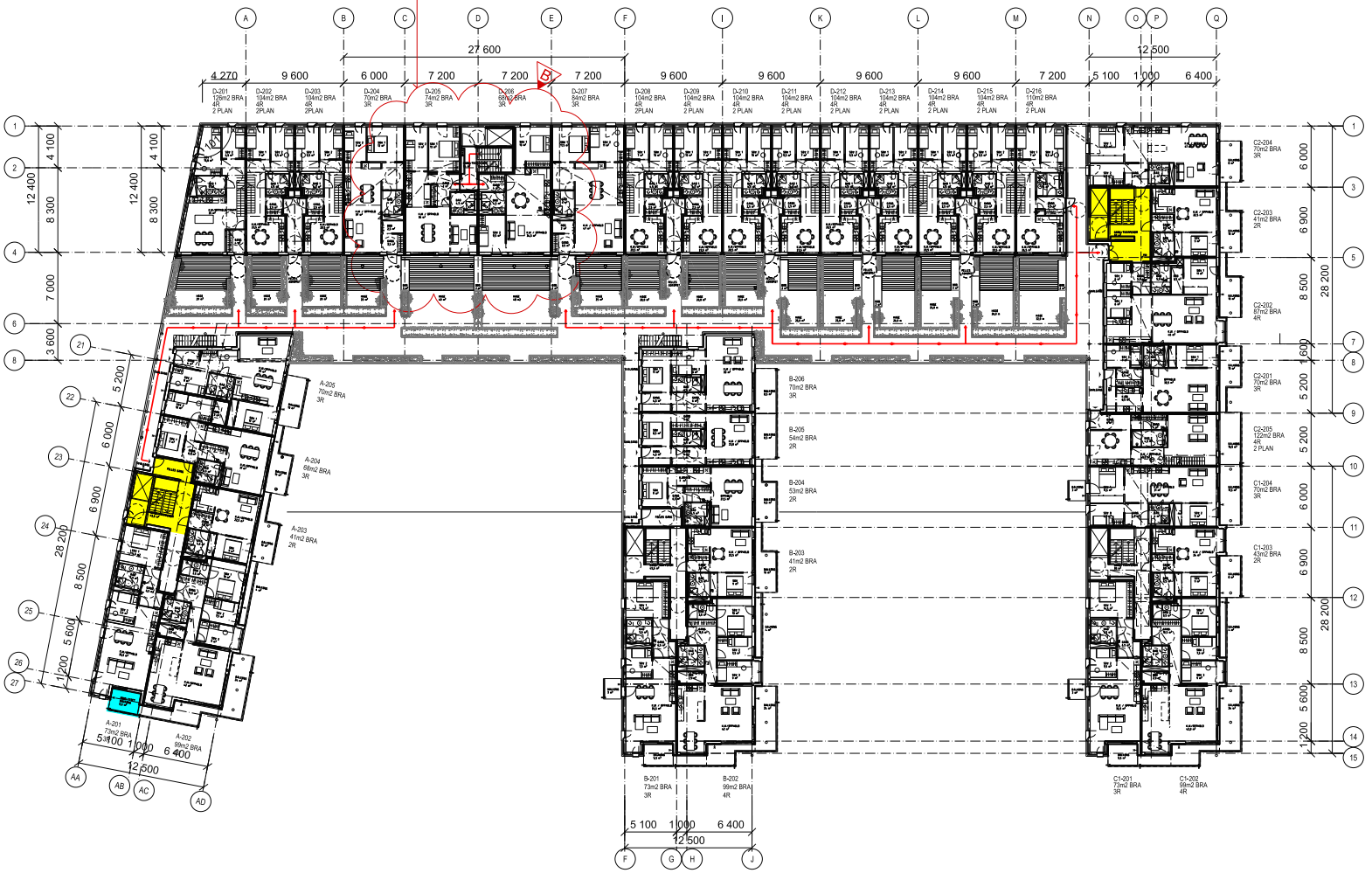
Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206927

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

E-5

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




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

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

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

RIV
COWI AS
GRENSEVEIEN 88, 0608 OSLO TLF: 91 01 12 81 FAX: .....

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

RIB
RAMBØLL NORGE AS
PB 427, SKØYEN, 0213 OSLO TLF: 932 43 036 FAX: .....

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

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

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

TORSHOVDALEN 1
ADR.: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, 0421 OSLO
576-7 G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

TITTEL: TEGN./KONTR.: AFK/BJ/MR
BOLIG
PLAN 2
MÅLESTOKK: A1 - 1:200/A3 - 1:400 DATO: 21. SEPTEMBER 2010
TEGNINGENS STATUS: TEGN. NR.: REV. NR.:
ENDRINGSMELDING A 1102 B

# Følgebrev til leveranse

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 206927 |
| Leveransetype: | Ferdigattest |
| Dokumentene er kontrollert: | 27.03.2026 |
| Kontrollert av: | CA |
| Adresse: | HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G |
| Postadresse: | 0481 OSLO |
| Matrikkel: | 0301-79/104 |

Dokumentene er hentet på grunnlag av den informasjonen som var oppgitt i bestillingen,
samt de sakene som er gjort tilgjengelige fra Plan- og Bygningsetaten.

Ved henvendelse til oss vedrørende denne bestilling, benytt ordrenummer: 206927

post@ferdigattest.net - 2026 © Ferdigattest DA

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 28.04.2020

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

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

# Ferdigattest - Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G

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

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

## Godkjente tegninger og kart

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

## Klagefristen er tre uker

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

**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
PB 393
1326 LYSAKER

Dato: 23.07.2014

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

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

# FERDIGATTEST
# HANS NIELSENS HAUGES GATE 37 A-G

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

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

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

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

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:***

***Ane Poulsson - Saksbehandler***
***Sigurd Knudsen - enhetsleder***

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

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

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 53 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 54 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 55 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 56 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 57 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 58 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 59 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 60 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 61 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 62 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 63 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 64 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 65 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 66 | 72 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 67 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 68 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 69 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 70 | 80 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Ja |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 71 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 72 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 73 | 80 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 74 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 75 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 76 | 43 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 77 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 78 | 157 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 79 | 74 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 80 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 81 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 82 | 87 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 83 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 84 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 85 | 122 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjell Engen

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 86 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 87 | 87 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 88 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 89 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 90 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 91 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 92 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 93 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 94 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 95 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 96 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 97 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 98 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 99 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 100 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 101 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 102 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 103 | 99 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 104 | 41 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 105 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 106 | 132 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 107 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 108 | 153 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 109 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 110 | 112 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 111 | 121 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 112 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 113 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 114 | 70 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 115 | 73 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 116 | 68 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 117 | 84 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 118 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 119 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 120 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 121 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 122 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 123 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 124 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 125 | 104 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 126 | 110 / 16675 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 127 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 128 | 40 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 129 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 130 | 103 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 131 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 132 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 133 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 134 | 103 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 135 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 136 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 137 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 138 | 103 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 139 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 140 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 141 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 142 | 103 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 143 | 98 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 144 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 145 | 42 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 146 | 103 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 147 | 69 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 148 | 76 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 149 | 77 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 150 | 127 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 151 | 92 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |

STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjetil Engen

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 152 | 119 / 16675 | Boligseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 153 | 369 / 16675 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 154 | 205 / 16675 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 155 | 1201 / 16675 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 156 | 153 / 16675 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 157 | 173 / 16675 | Næringseksjon | Nei | Nei |
| 0301 | 79 | 104 | 0 | 158 | 2620 / 16675 | Næringseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

KARTVERKET STATENS

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjetil Engen

Returneres til:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

**Begjæring[1] om:**

☒ Oppdeling i eierseksjoner

☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 0301 | Oslo | 79 | 104 | | |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2] | Navn | Ideell andel[3] |
|---|---|---|
| 957931979 | Sinsen Batterier ANS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

**3. Begjæring**

| S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] | S.-nr | For-mål[4] | Brøk (teller)[5] | Til-leggs-areal[6] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 73 | | 13 | B | 41 | | 25 | B | 41 | | 37 | B | 78 | | 49 | B | 70 | |
| 2 | B | 99 | | 14 | B | 70 | X | 26 | B | 70 | | 38 | B | 73 | | 50 | B | 73 | |
| 3 | B | 41 | | 15 | B | 73 | | 27 | B | 138 | | 39 | B | 99 | | 51 | B | 99 | |
| 4 | B | 68 | | 16 | B | 99 | | 28 | B | 70 | | 40 | B | 41 | | 52 | B | 41 | |
| 5 | B | 70 | | 17 | B | 41 | | 29 | B | 145 | | 41 | B | 53 | | 53 | B | 70 | X |
| 6 | B | 73 | | 18 | B | 70 | | 30 | B | 98 | | 42 | B | 54 | | 54 | B | 73 | |
| 7 | B | 99 | | 19 | B | 73 | | 31 | B | 112 | | 43 | B | 70 | | 55 | B | 99 | |
| 8 | B | 41 | | 20 | B | 99 | | 32 | B | 73 | XG | 44 | B | 73 | | 56 | B | 41 | |
| 9 | B | 68 | | 21 | B | 41 | | 33 | B | 99 | XG | 45 | B | 99 | | 57 | B | 70 | |
| 10 | B | 70 | | 22 | B | 70 | | 34 | B | 58 | XG | 46 | B | 41 | | 58 | B | 73 | |
| 11 | B | 73 | | 23 | B | 73 | | 35 | B | 73 | | 47 | B | 53 | | 59 | B | 99 | |
| 12 | B | 99 | | 24 | B | 99 | | 36 | B | 99 | | 48 | B | 54 | | 60 | B | 41 | |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4395 = nevner: 32 S. 4/14

**4. Supplerende tekst** [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| 31.8.12 | For SINSEN BATTERIER ANS<br>TORE REM HOFSETH<br>EIRIK GJELSVIK |

SF0217 04.2005 www.signform.no

Side 1 av 4

Rettet opp etter avtale med Kristin Wang og Jørn Øvrom på konferanse 29/11-2012 Kjell Engen

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

## 5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**

## 6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

## 7. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres) |
|---|---|---|
| Oslo, 31.8.2012 | (ERIK GJELSVIK)<br>(TORE REM HOFSETH) | |

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

## 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

| Sted og dato | Underskrift |
|---|---|
| | |

## 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

**Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:**

| Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. | |
|---|---|---|---|---|
| 79 | 109 | | 1-158 | kommune |

| Sted og dato | Stempel og underskrift |
|---|---|
| Oslo 3.3.13 | Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING |

**Noter:**

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

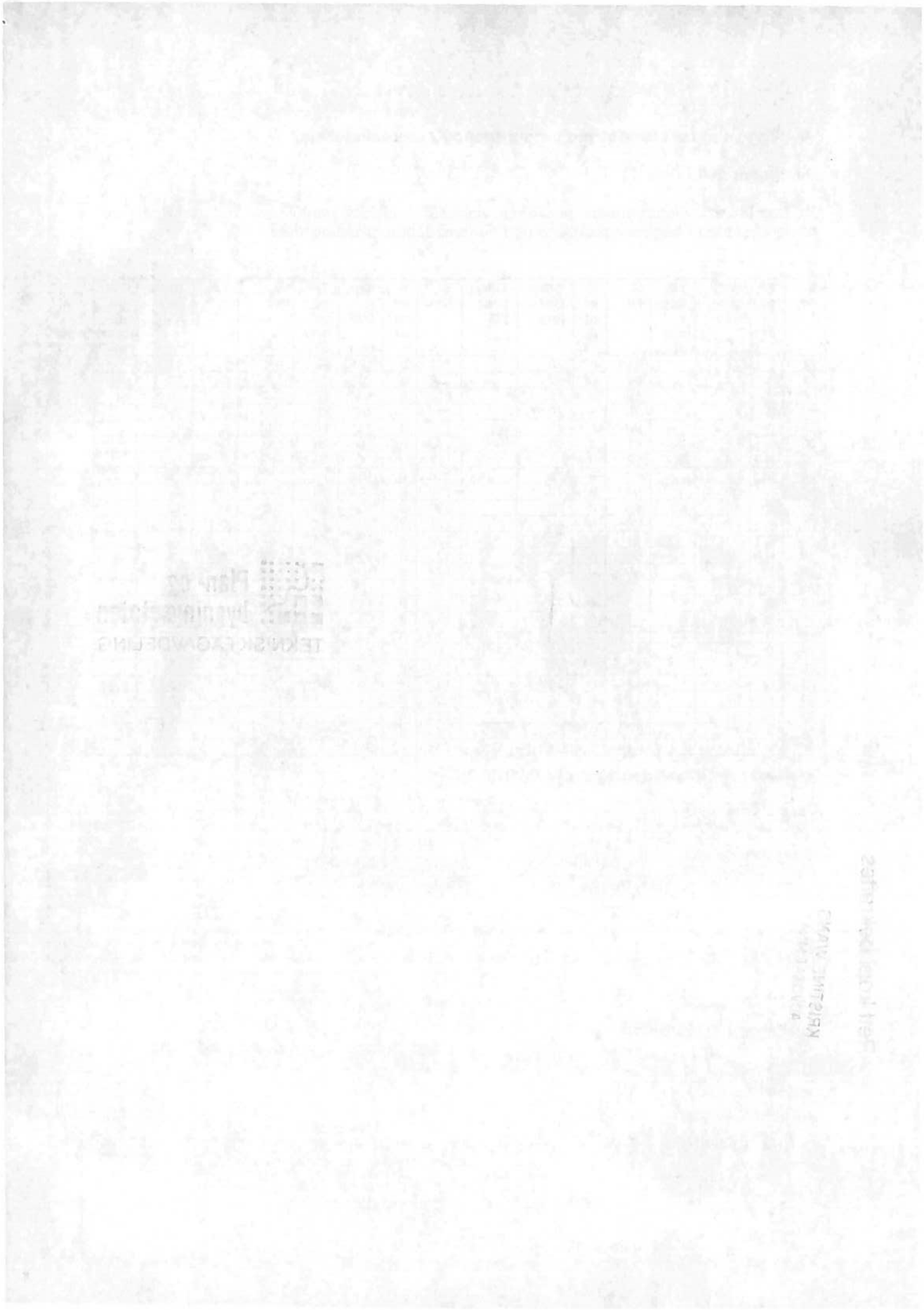
Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

STATENS KARTVERK

| Dato | Partenes underskrift |
|---|---|
| | FOR SINSEN BATTERIET AN |

EIRIK GJELSVIK TORE REN HOFSETH

SF0217 Side 3 av 4



**Vedlegg til pkt 3 i Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**

Gnr 79 bnr 104 i Oslo

*3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten i begjæringsskjema og i nedenstående fordelingsliste*

| S. Nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S. Nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S. Nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal | S. Nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | B | 70 | | 86 | B | 70 | | 111 | B | 121 | XB | 136 | B | 42 | |
| 62 | B | 73 | | 87 | B | 87 | | 112 | B | 104 | XB | 137 | B | 42 | |
| 63 | B | 99 | | 88 | B | 41 | | 113 | B | 104 | XB | 138 | B | 103 | |
| 64 | B | 41 | | 89 | B | 70 | | 114 | B | 70 | XB | 139 | B | 98 | |
| 65 | B | 70 | | 90 | B | 73 | XX | 115 | B | 73 | XB | 140 | B | 42 | |
| 66 | B | 72 | XG | 91 | B | 99 | XX | 116 | B | 68 | XB | 141 | B | 42 | |
| 67 | B | 99 | XG | 92 | B | 41 | | 117 | B | 84 | XB | 142 | B | 103 | |
| 68 | B | 73 | | 93 | B | 70 | | 118 | B | 104 | XB | 143 | B | 98 | |
| 69 | B | 99 | | 94 | B | 73 | | 119 | B | 104 | XB | 144 | B | 42 | |
| 70 | B | 80 | XG | 95 | B | 99 | | 120 | B | 104 | XB | 145 | B | 42 | |
| 71 | B | 73 | | 96 | B | 41 | | 121 | B | 104 | XB | 146 | B | 103 | |
| 72 | B | 99 | | 97 | B | 70 | | 122 | B | 104 | XB | 147 | B | 69 | |
| 73 | B | 80 | | 98 | B | 73 | | 123 | B | 104 | XB | 148 | B | 76 | |
| 74 | B | 73 | | 99 | B | 99 | | 124 | B | 104 | XB | 149 | B | 77 | |
| 75 | B | 99 | | 100 | B | 41 | | 125 | B | 104 | XB | 150 | B | 127 | |
| 76 | B | 43 | | 101 | B | 70 | | 126 | B | 110 | XB | 151 | B | 92 | |
| 77 | B | 70 | | 102 | B | 73 | | 127 | B | 98 | | 152 | B | 119 | |
| 78 | B | 157 | XX | 103 | B | 99 | | 128 | B | 40 | | 153 | N | 369 | |
| 79 | B | 74 | | 104 | B | 41 | | 129 | B | 42 | | 154 | N | 205 | |
| 80 | B | 70 | | 105 | B | 70 | | 130 | B | 103 | | 155 | N | 1201 | |
| 81 | B | 70 | | 106 | B | 132 | | 131 | B | 98 | XX | 156 | N | 153 | |
| 82 | B | 87 | | 107 | B | 70 | | 132 | B | 42 | | 157 | N | 173 | |
| 83 | B | 41 | | 108 | B | 153 | | 133 | B | 42 | | 158 | N | 2620 | B |
| 84 | B | 70 | | 109 | B | 98 | | 134 | B | 103 | XX | 159 | | | |
| 85 | B | 122 | | 110 | B | 112 | | 135 | B | 98 | | 160 | | | |

Sum teller / nevner: ~~14.055/14.055~~ 16675/16675

Oslo 31.8.2012
Sted , Signatur:

Sinsen Batterier ANS
Org.nr. 957 931 979

Eirik Gjelsvik

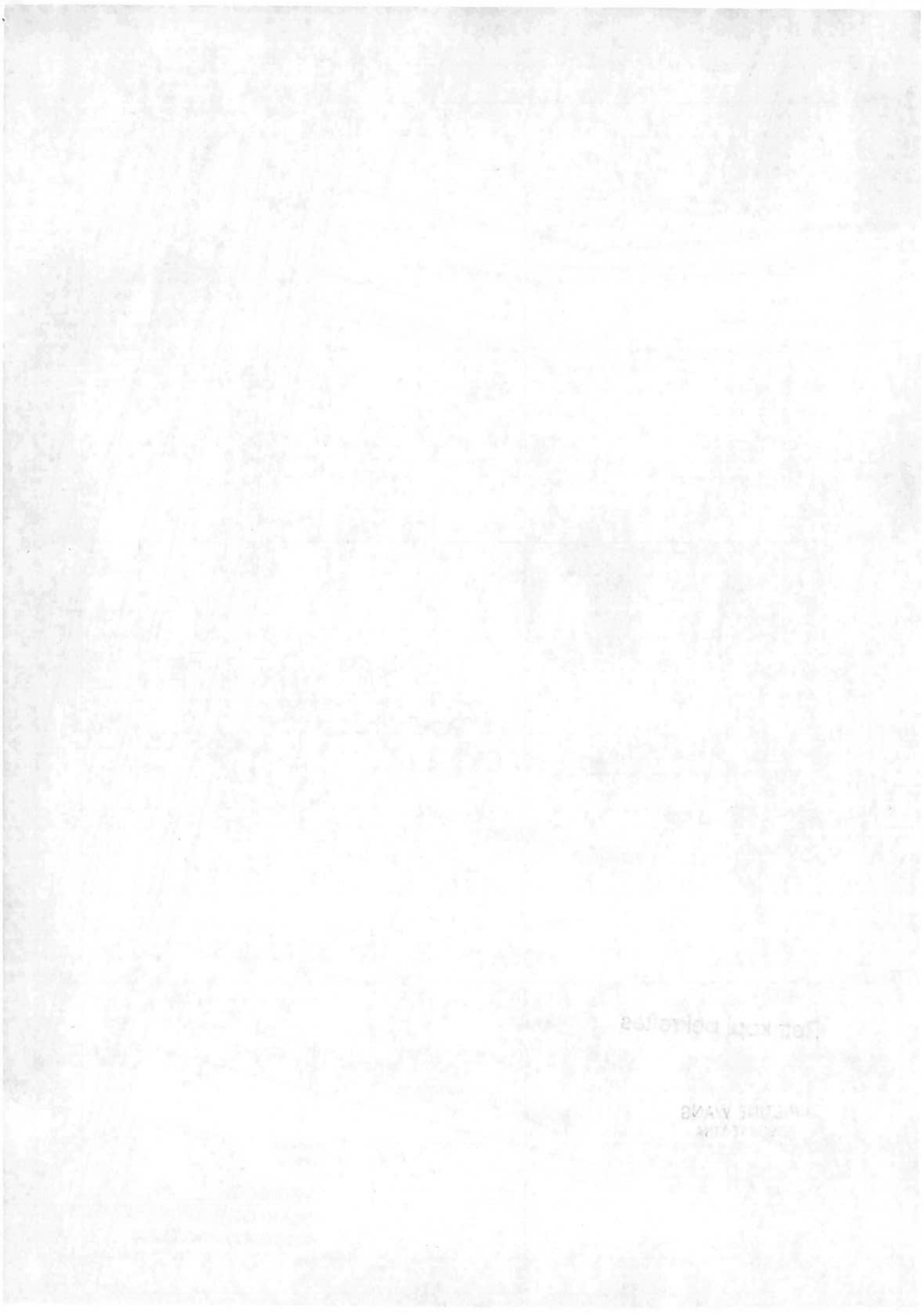
Tore Rem Hofseth

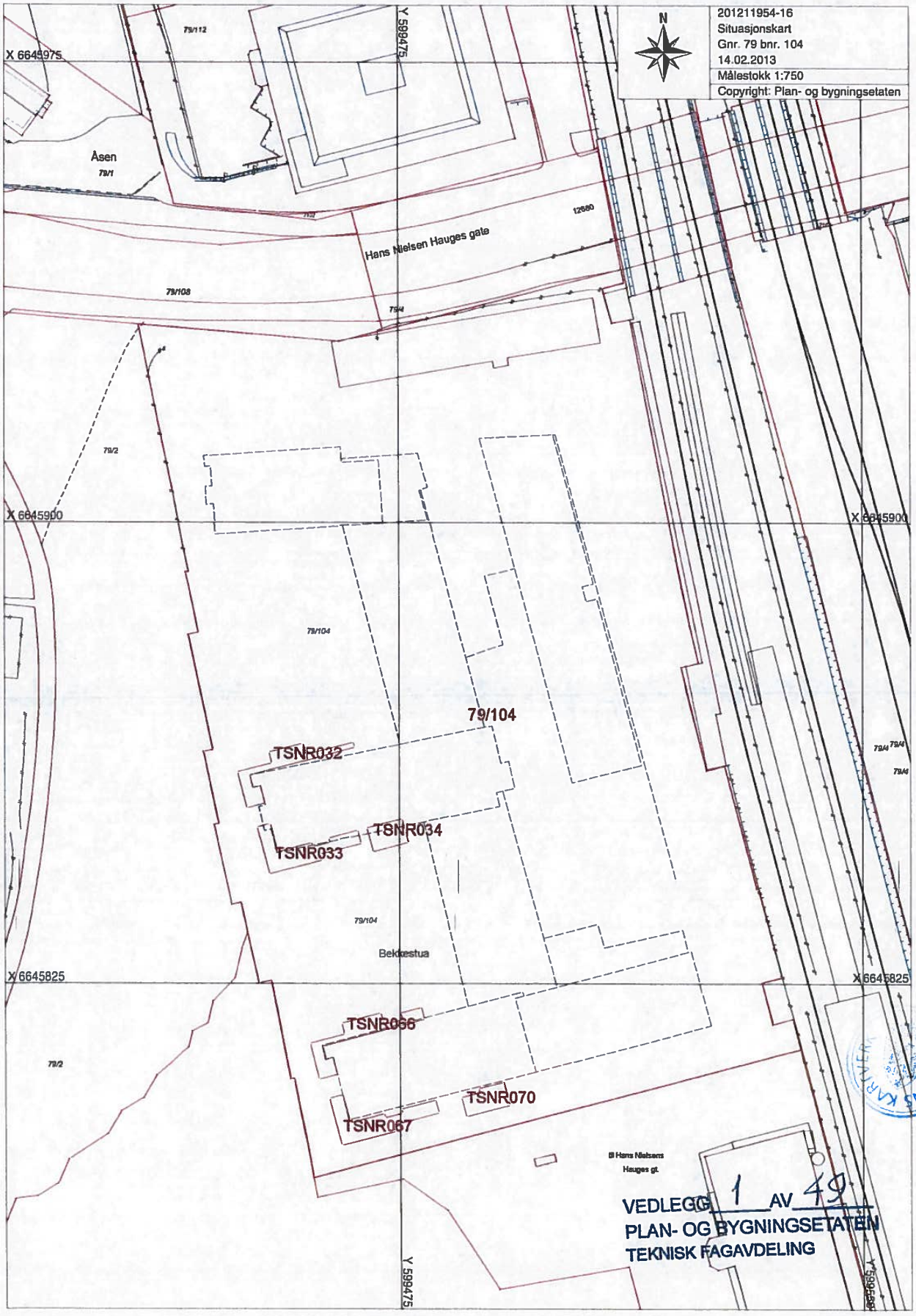
Rett kopi bekreftes

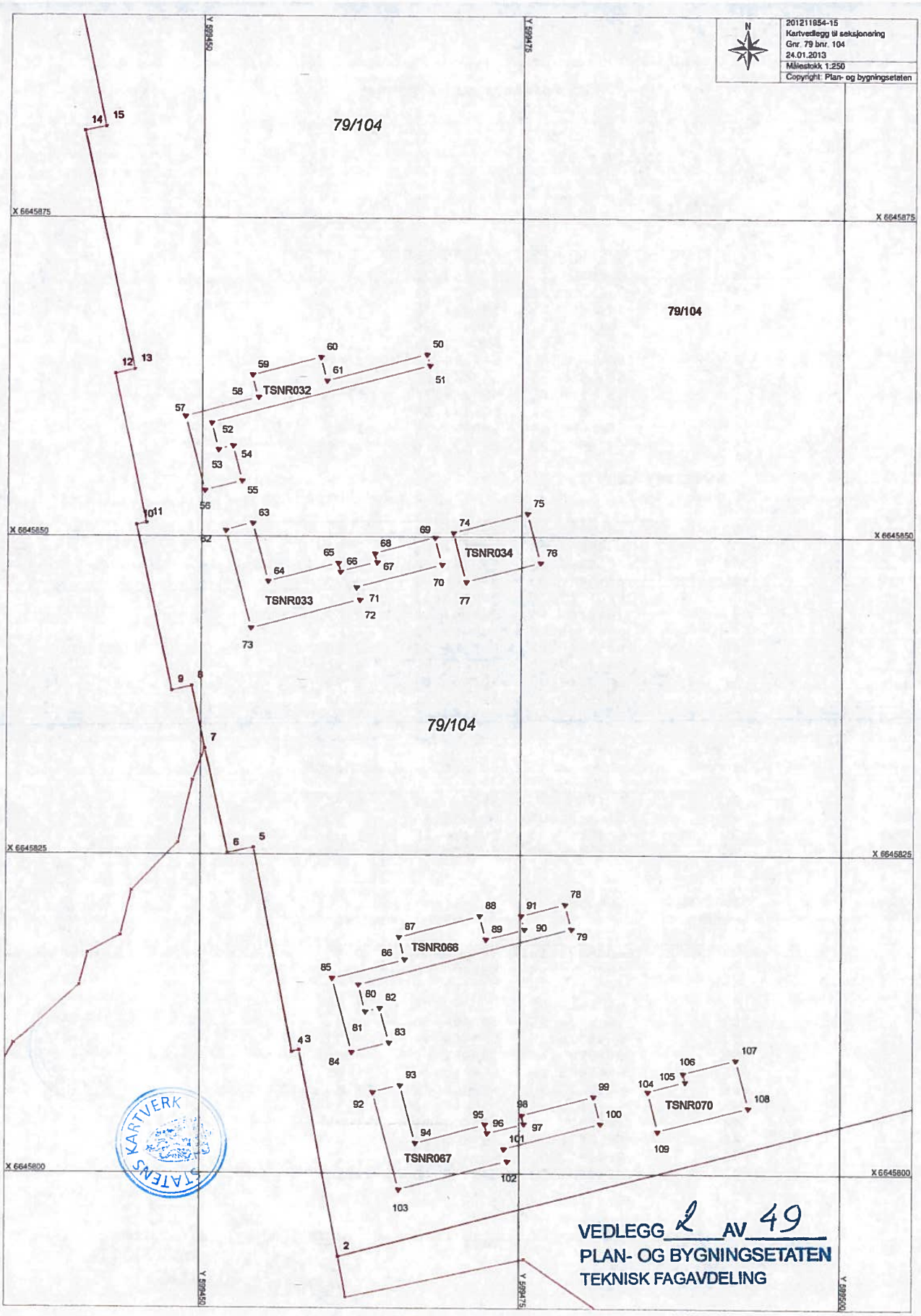
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

STATENS KARTVERK

Side 4 av 4




201211954-16
Situasjonskart
Gnr. 79 bnr. 104
14.02.2013
Målestokk 1:750
Copyright: Plan- og bygningsetaten
N
X 6645975
Y 599475
Åsen
79/1
79/112
Hans Nielsen Hauges gate
12680
79/108
79/4
79/2
X 6645900
79/104
79/104
TSNR032
TSNR034
TSNR033
79/104
Bekkestua
X 6645825
TSNR066
TSNR070
TSNR067
79/2
Bl Hans Nielsens Hauges gt.
VEDLEGG 1 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


201211954-15
Kartvedlegg til seksjonering
Gnr. 79 bnr. 104
24.01.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
79/104
79/104
79/104
TSNR032
TSNR033
TSNR034
TSNR066
TSNR067
TSNR070
X 6645875
X 6645850
X 6645825
X 6645800
KARTVERK STATENS
VEDLEGG 2 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Koordinater vedlegg1.txt

Plan- og bygningsetaten Dato: 24-01-2013

Oppdrag: 201211954-15

TOMTENAVN: TSNR032

| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 50 | 6645864.26 | 599467.55 | 0.90 |
| 51 | 6645863.40 | 599467.78 | 17.63 |
| 52 | 6645858.88 | 599450.73 | 2.13 |
| 53 | 6645856.82 | 599451.28 | 1.15 |
| 54 | 6645857.11 | 599452.39 | 2.88 |
| 55 | 6645854.33 | 599453.15 | 3.02 |
| 56 | 6645853.57 | 599450.22 | 6.00 |
| 57 | 6645859.37 | 599448.69 | 5.85 |
| 58 | 6645860.87 | 599454.34 | 1.80 |
| 59 | 6645862.61 | 599453.88 | 5.58 |
| 60 | 6645864.04 | 599459.28 | 1.90 |
| 61 | 6645862.20 | 599459.76 | 8.06 |

TOMTENAVN: TSNR033

| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 62 | 6645850.44 | 599451.88 | 2.21 |
| 63 | 6645851.02 | 599454.01 | 4.71 |
| 64 | 6645846.46 | 599455.21 | 5.71 |
| 65 | 6645847.93 | 599460.73 | 0.70 |
| 66 | 6645847.26 | 599460.91 | 2.88 |
| 67 | 6645847.99 | 599463.69 | 0.69 |
| 68 | 6645848.66 | 599463.52 | 4.90 |
| 69 | 6645849.92 | 599468.26 | 2.20 |
| 70 | 6645847.79 | 599468.82 | 6.90 |
| 71 | 6645846.02 | 599462.15 | 1.00 |
| 72 | 6645845.06 | 599462.41 | 8.80 |
| 73 | 6645842.80 | 599453.90 | 7.90 |

TOMTENAVN: TSNR034

| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 74 | 6645850.30 | 599469.71 | 5.95 |
| 75 | 6645851.83 | 599475.46 | 4.00 |
| 76 | 6645847.96 | 599476.49 | 5.95 |
| 77 | 6645846.43 | 599470.73 | 4.00 |

TOMTENAVN: TSNR066

| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 78 | 6645821.12 | 599478.47 | 2.00 |
| 79 | 6645819.19 | 599478.98 | 17.15 |
| 80 | 6645814.80 | 599462.41 | 2.18 |
| 81 | 6645812.69 | 599462.96 | 1.15 |
| 82 | 6645812.98 | 599464.08 | 2.82 |
| 83 | 6645810.25 | 599464.82 | 3.02 |
| 84 | 6645809.49 | 599461.90 | 6.00 |
| 85 | 6645815.29 | 599460.36 | 5.85 |
| 86 | 6645816.79 | 599466.02 | 1.80 |
| 87 | 6645818.53 | 599465.56 | 6.58 |
| 88 | 6645820.21 | 599471.92 | 1.90 |
| 89 | 6645818.38 | 599472.40 | 3.07 |
| 90 | 6645819.16 | 599475.37 | 1.10 |
| 91 | 6645820.22 | 599475.09 | 3.50 |



STATENS KARTVERK

VEDLEGG 3 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Koordinater vedlegg1.txt

TOMTENAVN: TSNR067

| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 92 | 6645806.36 | 599463.55 | 2.20 |
| 93 | 6645806.92 | 599465.68 | 4.70 |
| 94 | 6645802.38 | 599466.88 | 5.71 |
| 95 | 6645803.85 | 599472.40 | 0.70 |
| 96 | 6645803.18 | 599472.58 | 2.88 |
| 97 | 6645803.91 | 599475.36 | 0.70 |
| 98 | 6645804.58 | 599475.19 | 5.76 |
| 99 | 6645806.06 | 599480.75 | 2.20 |
| 100 | 6645803.93 | 599481.32 | 7.75 |
| 101 | 6645801.94 | 599473.83 | 1.00 |
| 102 | 6645800.98 | 599474.08 | 8.80 |
| 103 | 6645798.72 | 599465.58 | 7.90 |

TOMTENAVN: TSNR070

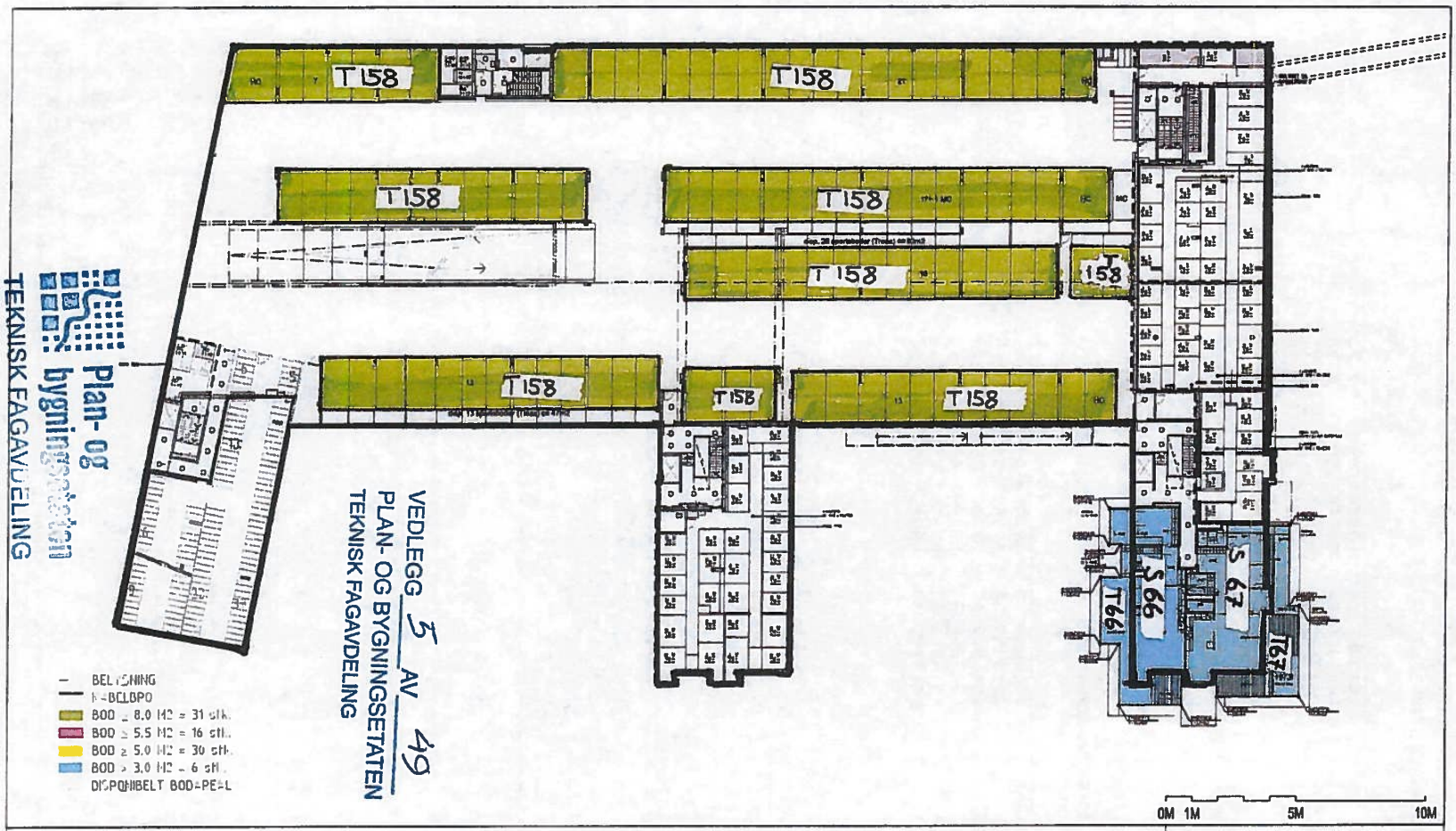
| Punkt | X | Y | Side/korde |
|---|---|---|---|
| 104 | 6645806.46 | 599484.99 | 3.05 |
| 105 | 6645807.24 | 599487.94 | 0.69 |
| 106 | 6645807.91 | 599487.76 | 4.23 |
| 107 | 6645808.99 | 599491.85 | 3.90 |
| 108 | 6645805.22 | 599492.85 | 7.33 |
| 109 | 6645803.35 | 599485.77 | 3.21 |

KARTVERK STATENS



VEDLEGG 4 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

~~SIDE 46 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

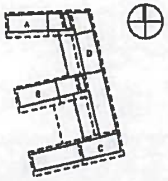
VEDLEGG 5 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
P-KJELLER, BOD AREAL
ETASJE U2 - 1:500/A4

DATO: 27.08.2012

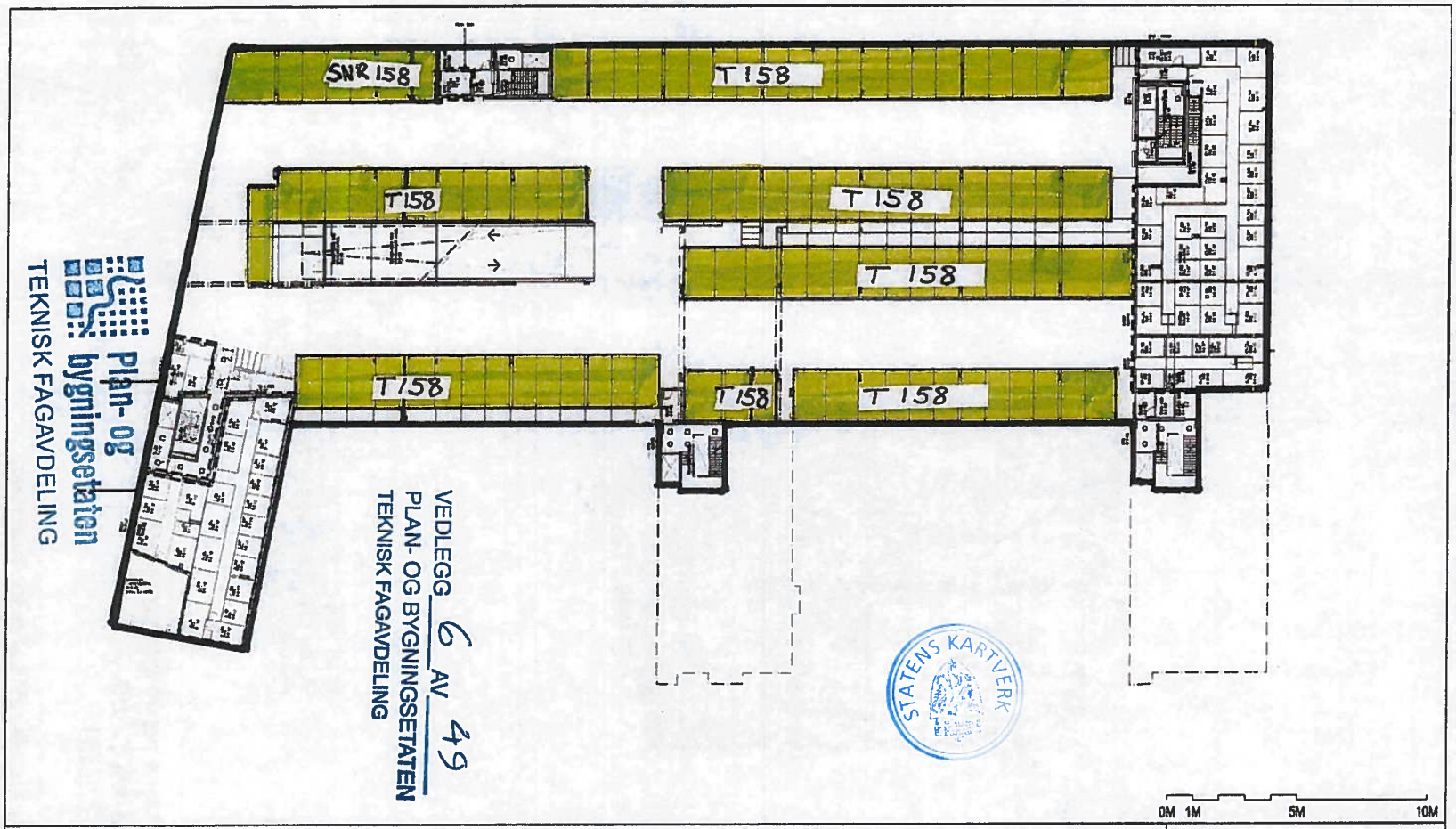
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



STATENS KARTVERK

~~SIDE 45 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 6 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

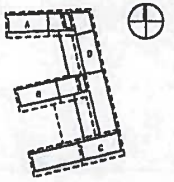
STATENS KARTVERK

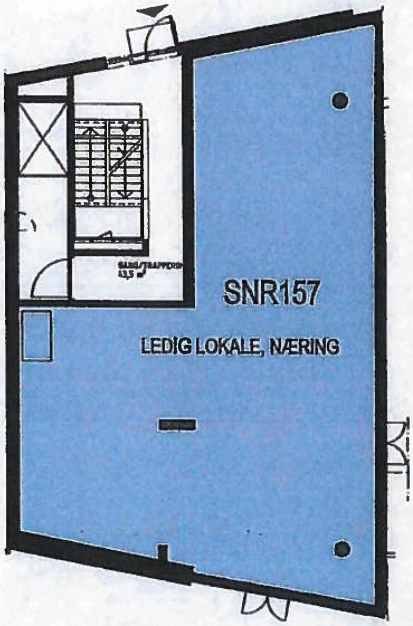
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
P-KJELLER, BOD AREAL
ETASJE U3 - 1:500/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 7 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

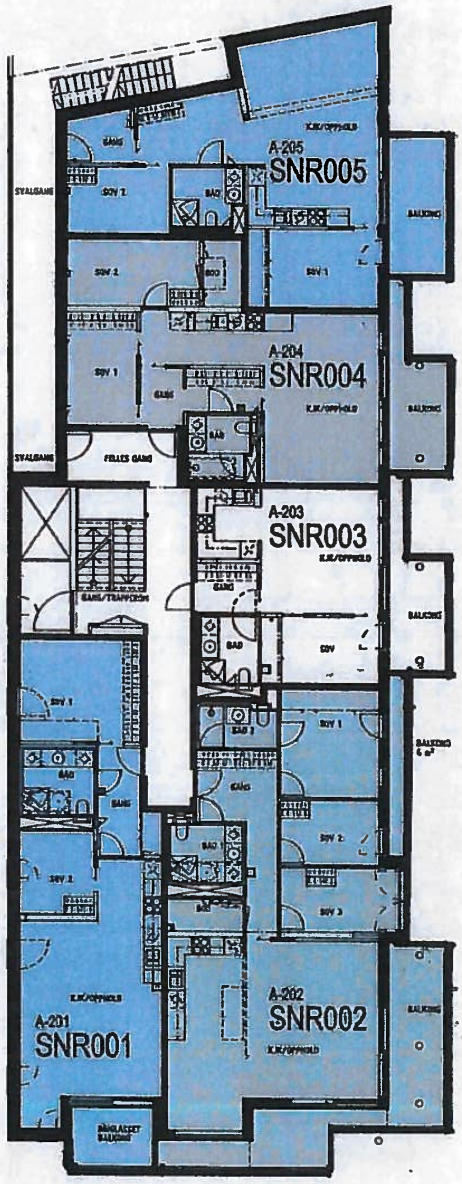
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37D
NÆRINGSLOKALE, HUS A
ETASJE 1 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 8 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

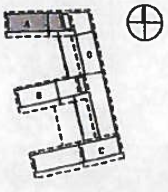
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 2 - 1:200/A4

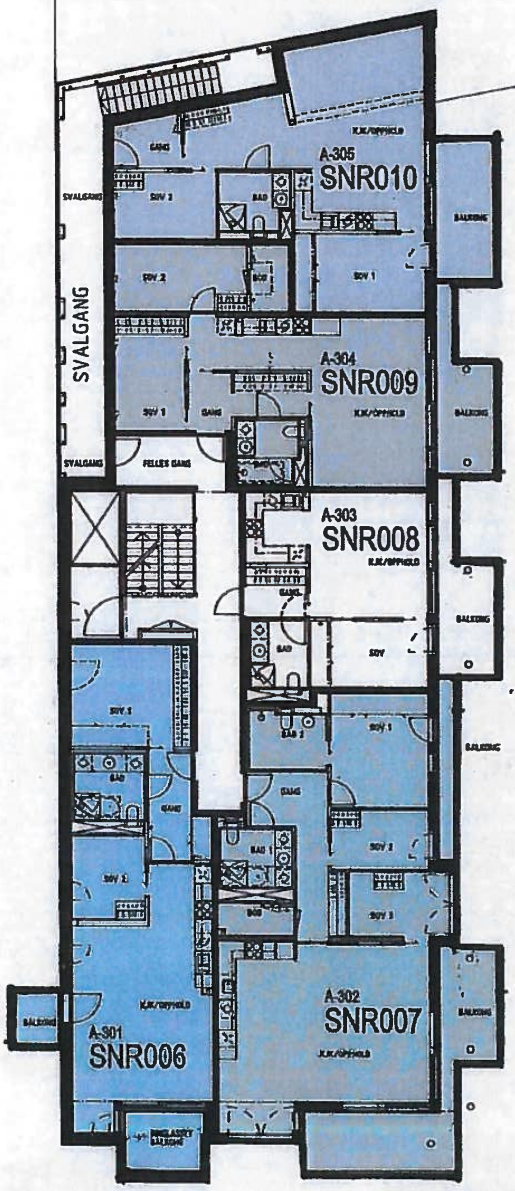
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 03 / 46~~




VEDLEGG 9 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 3 - 1:200/A4

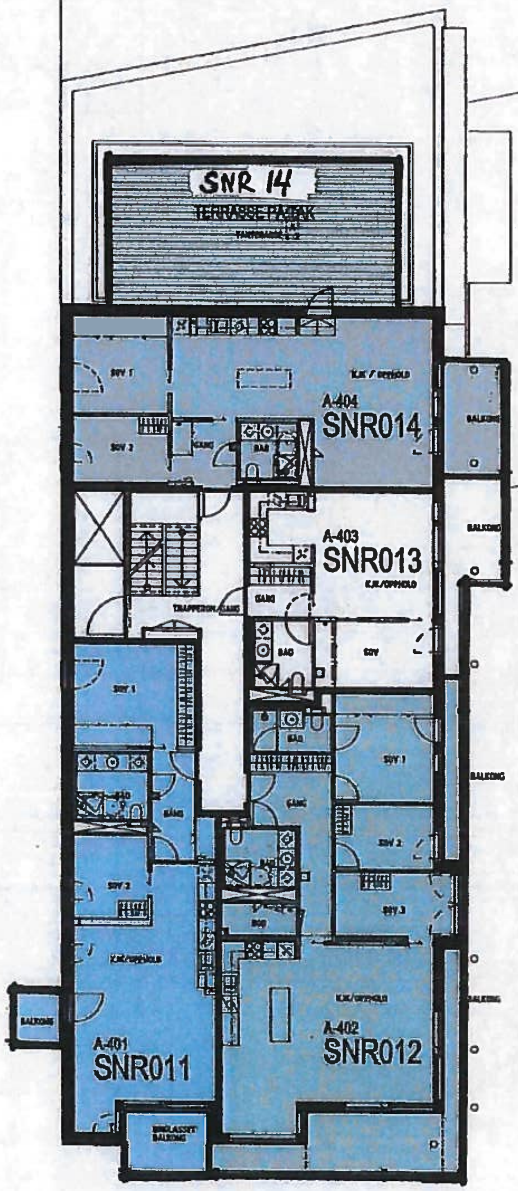
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 04 / 46~~




KARTVERK STATENS

VEDLEGG 10 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

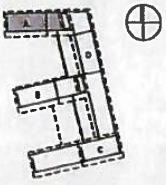
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 4 - 1:200/A4

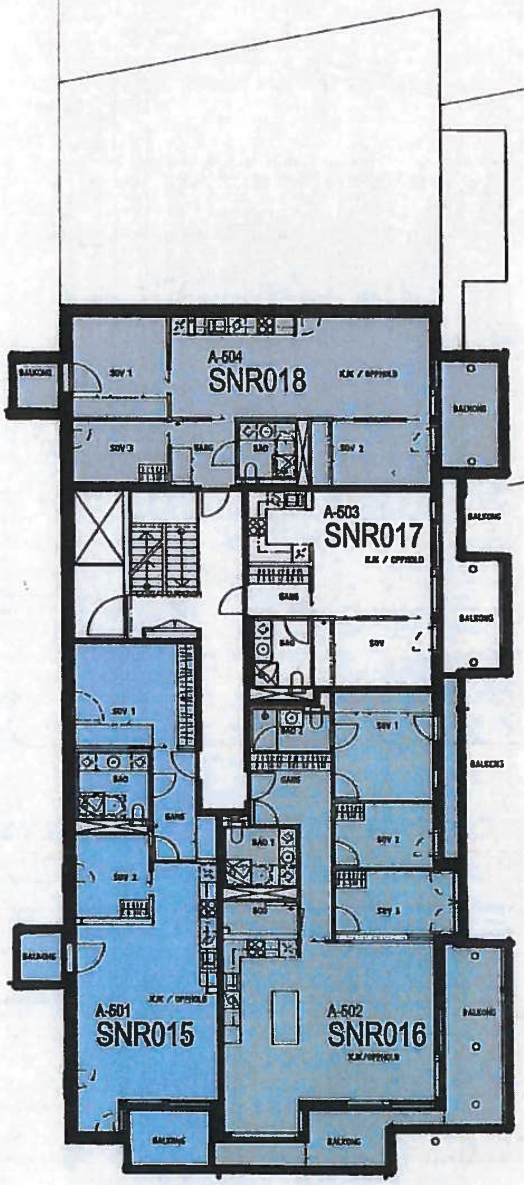
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 05 / 46~~




VEDLEGG 11 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

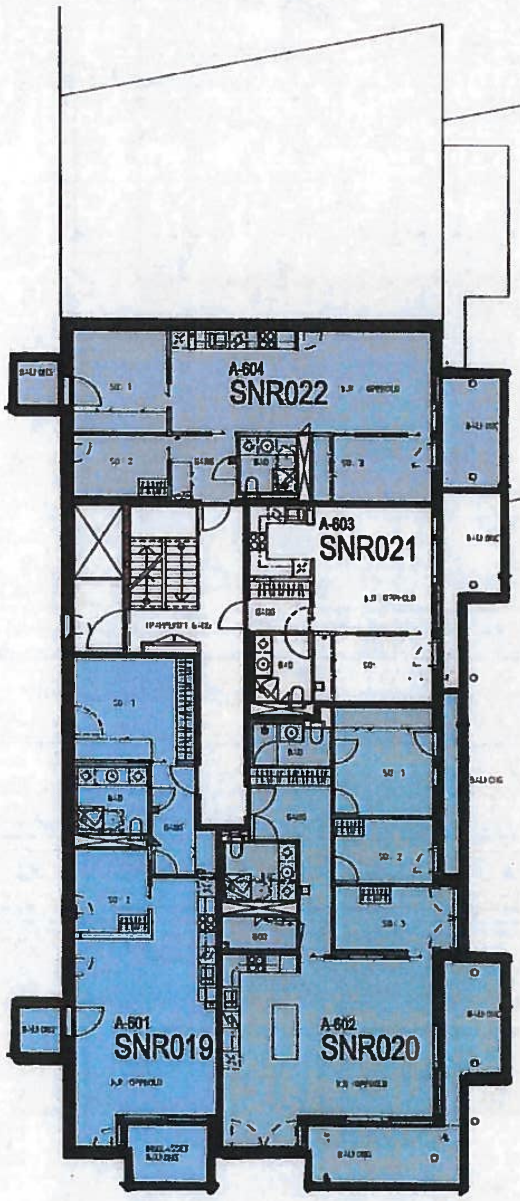
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 5 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:




STATENS KARTVERK

VEDLEGG 12 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 6 - 1:200/A4

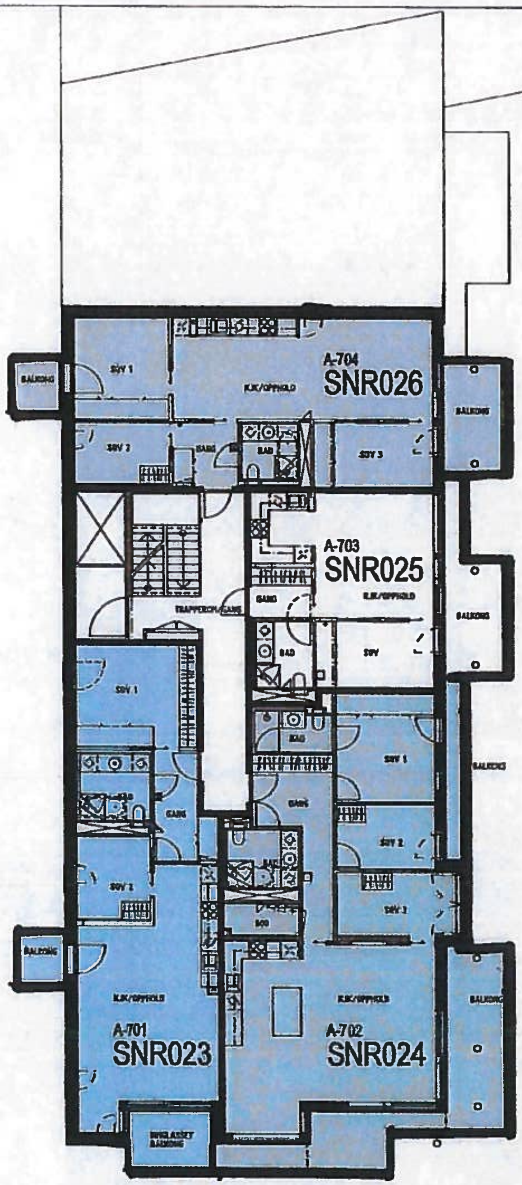
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 07 / 46~~




VEDLEGG 13 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

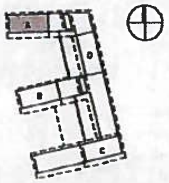
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 7 - 1:200/A4

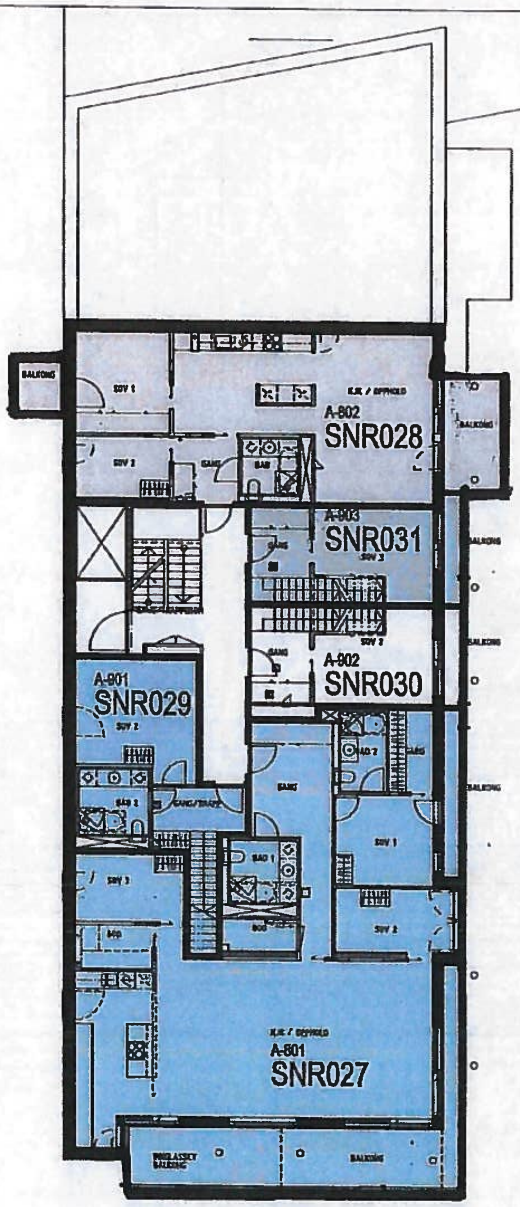
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 08 / 46~~




STATENS KARTVERK

VEDLEGG 14 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

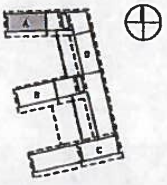
0M 1M 5M 10M

TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 8 - 1:200/A4

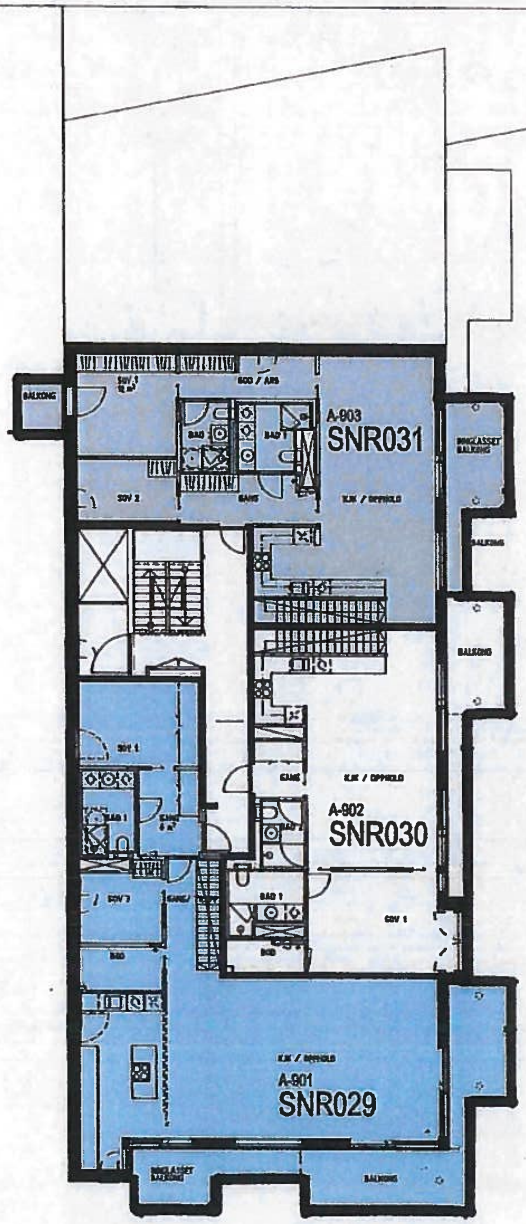
DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 09 / 46~~




VEDLEGG 15 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

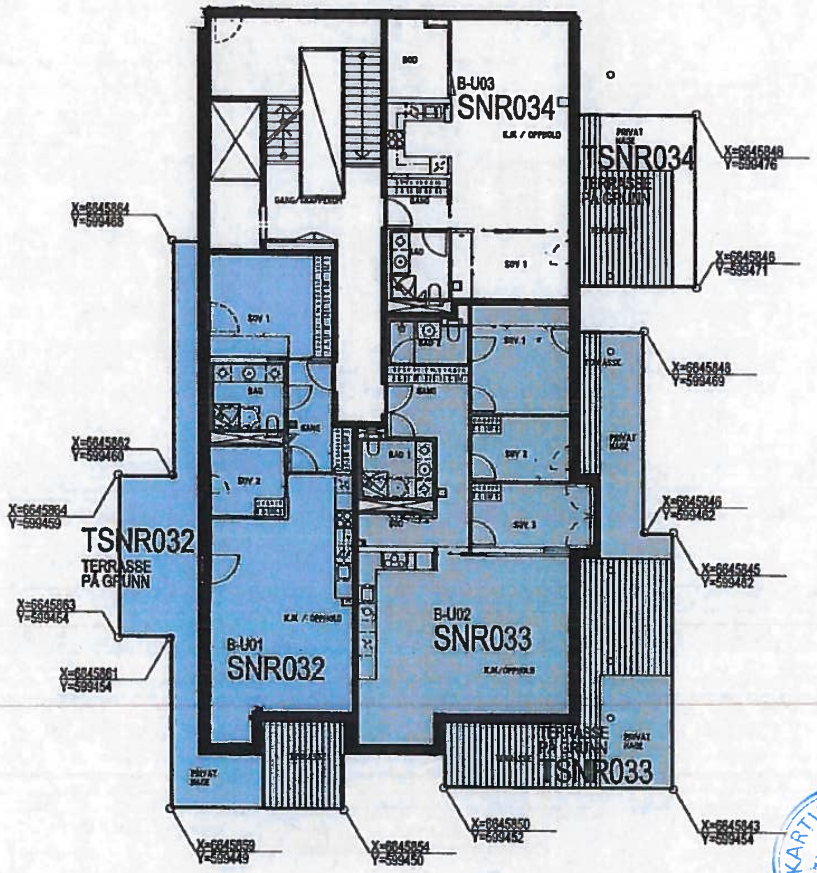
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 9 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 16 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE U1 - 1:200/A4

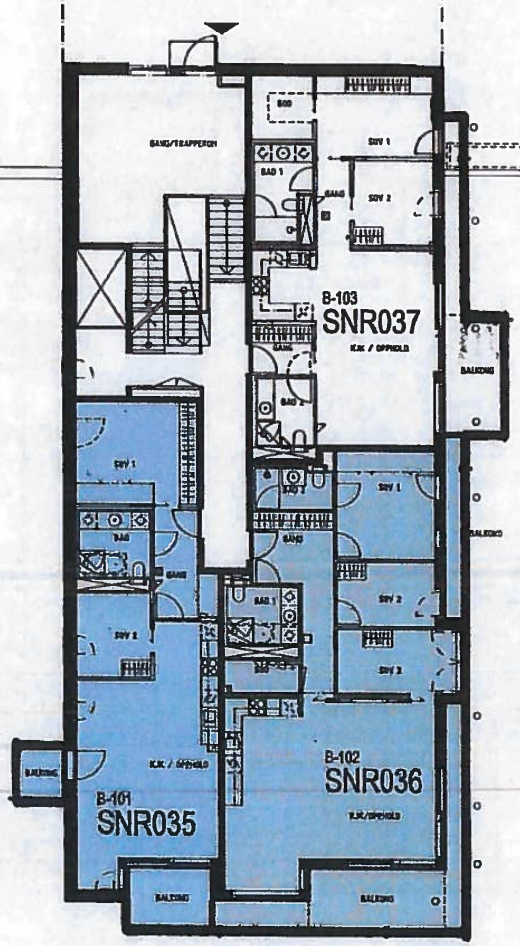
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 11 / 46~~




VEDLEGG 17 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

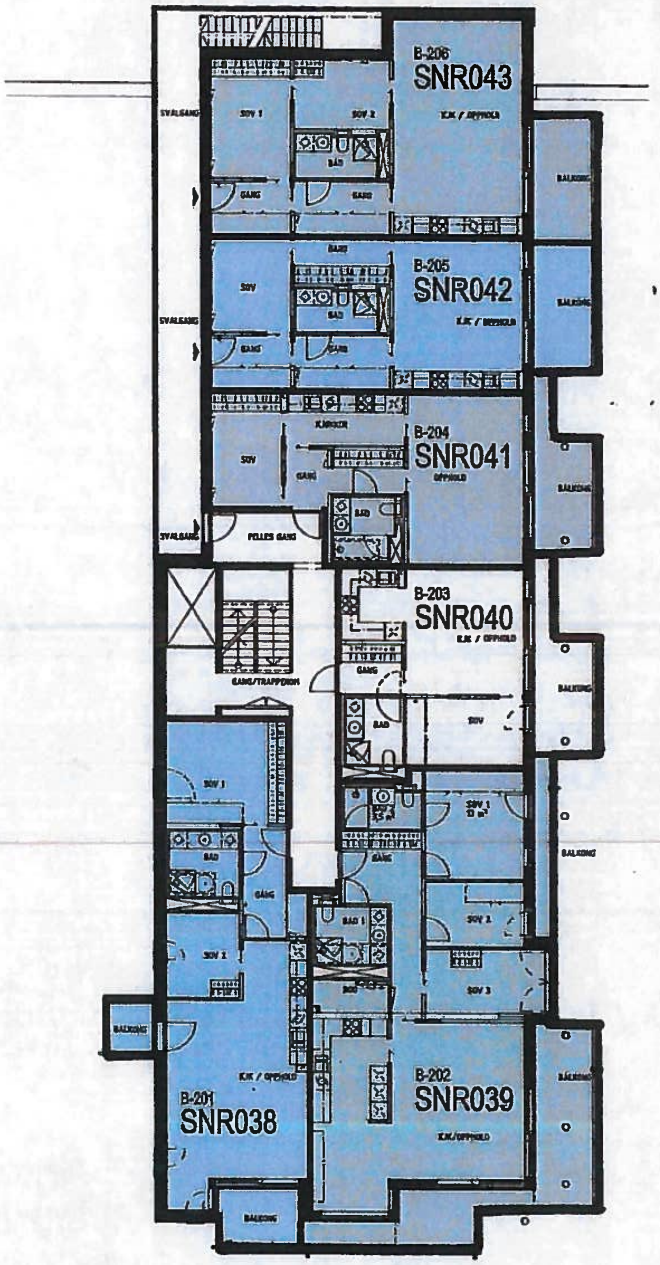
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 1 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 18 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

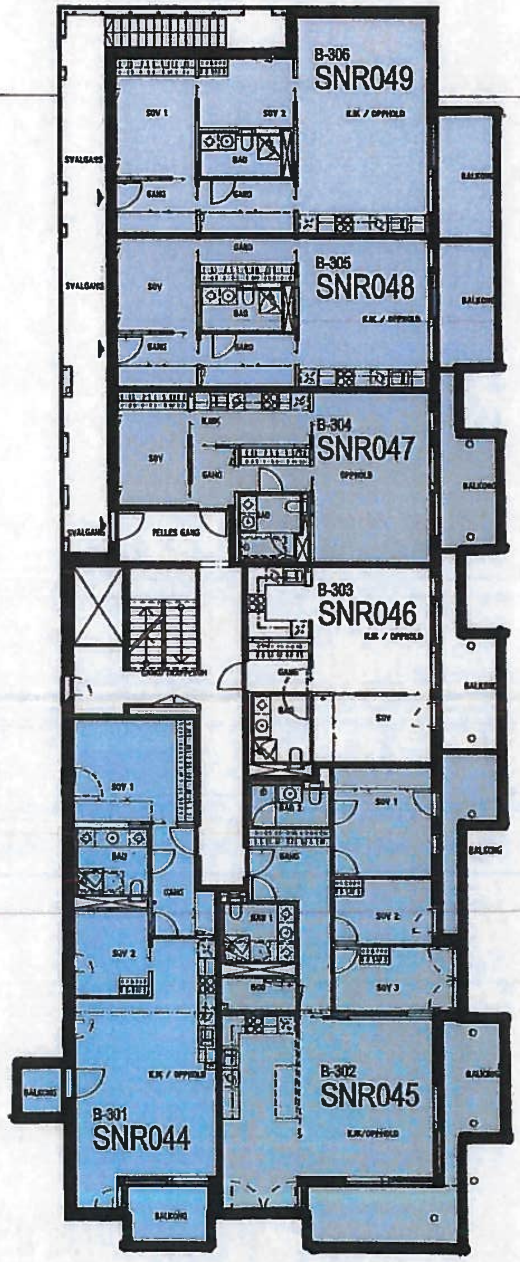
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 19 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

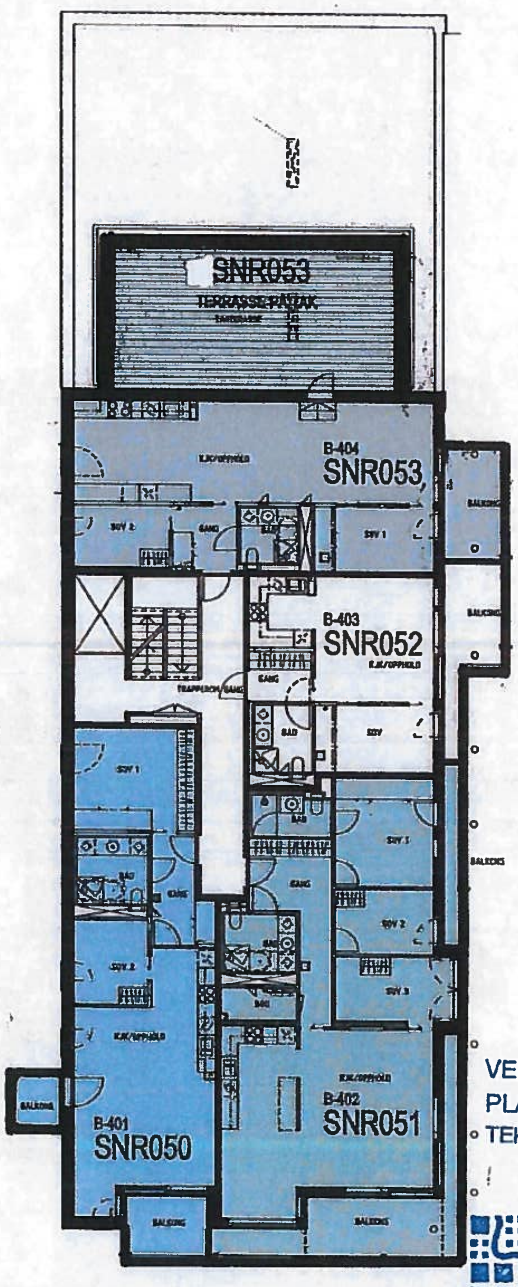
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 3 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 20 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

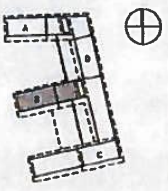
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

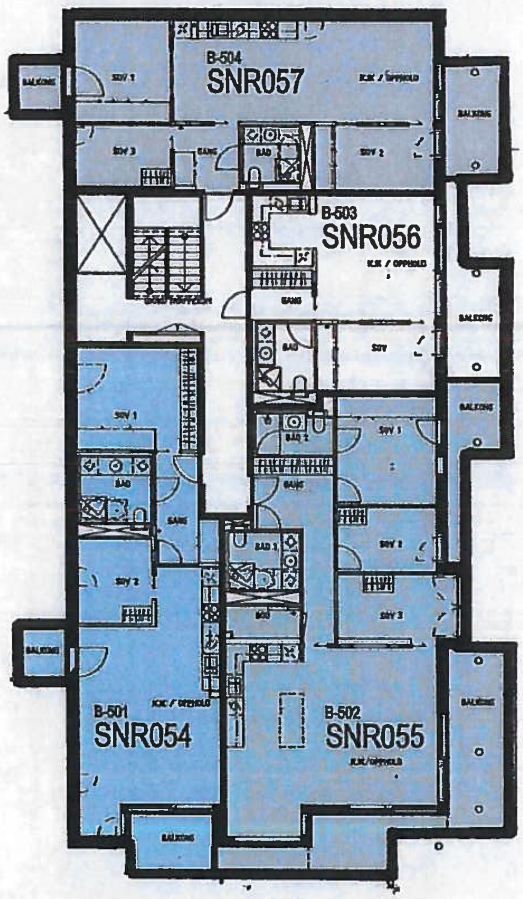
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 4 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 21 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

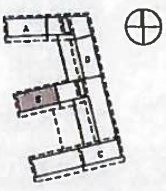
0M 1M 5M 10M

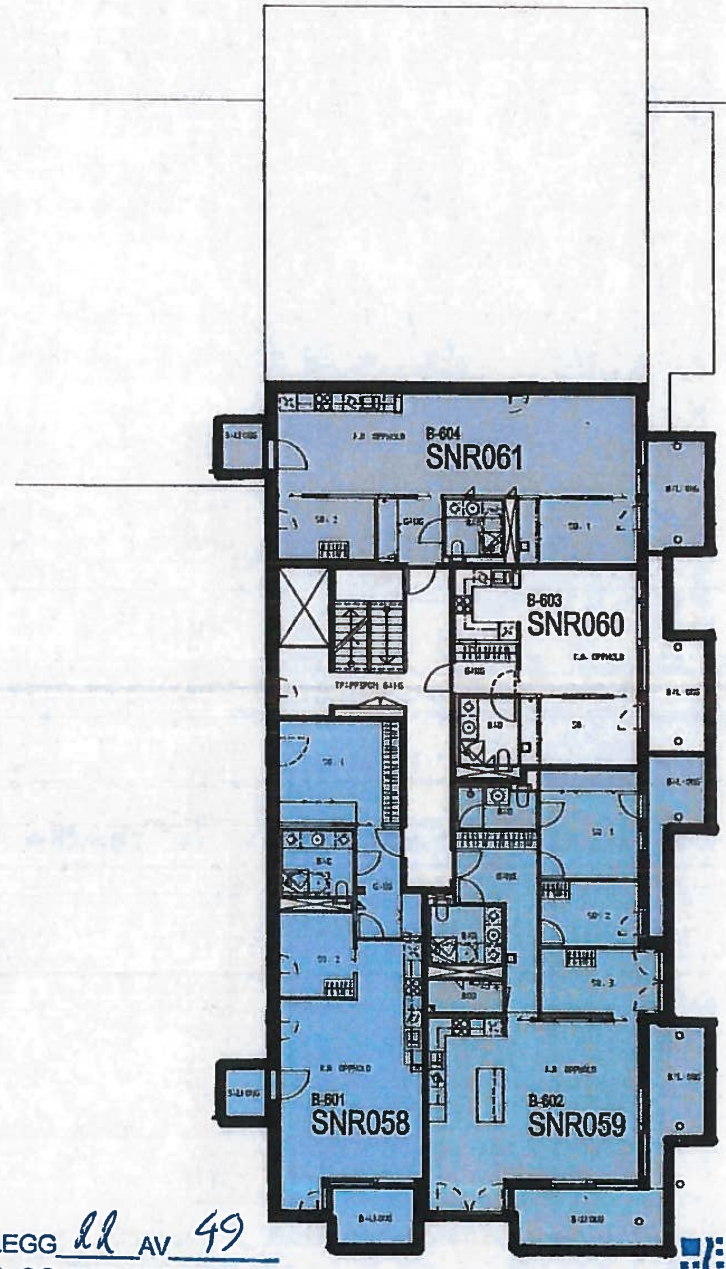
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 5 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 12 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
~~TEKNISK FAGAVDELING~~

0M 1M 5M 10M

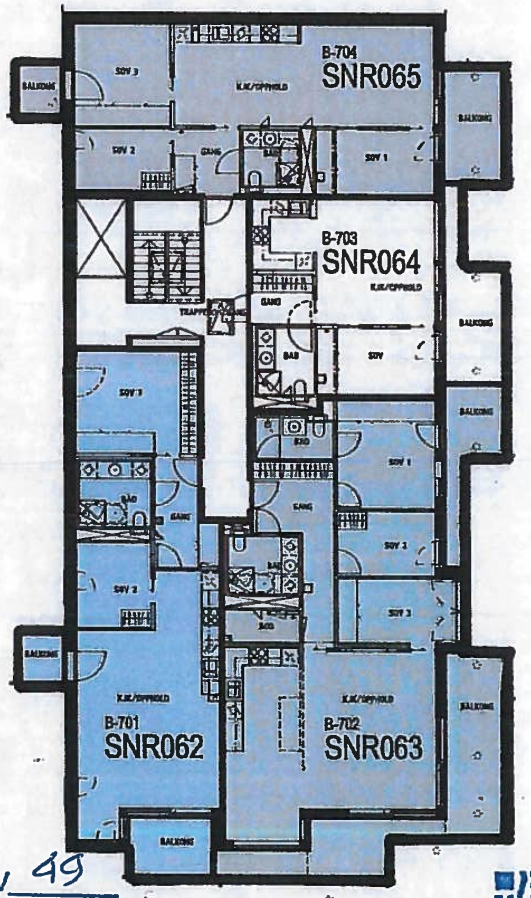
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 6 - 1:200/A4

DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 13 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

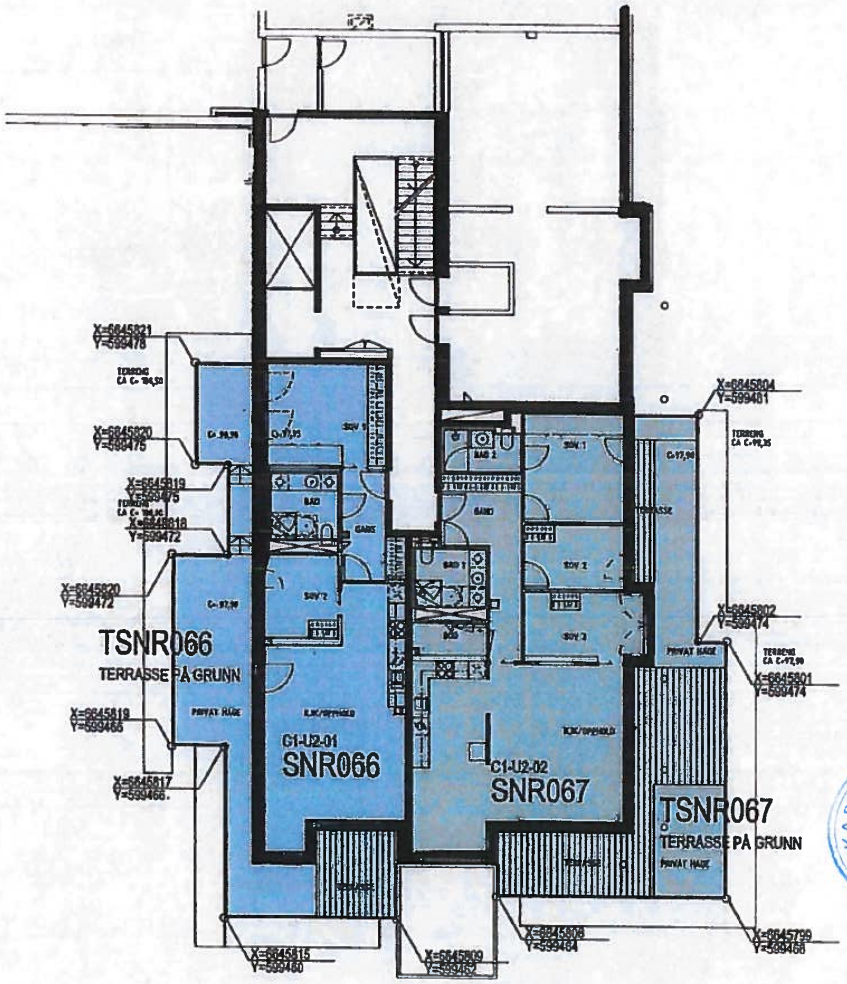
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 7 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:




VEDLEGG 24 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

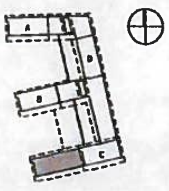
0M 1M 5M 10M

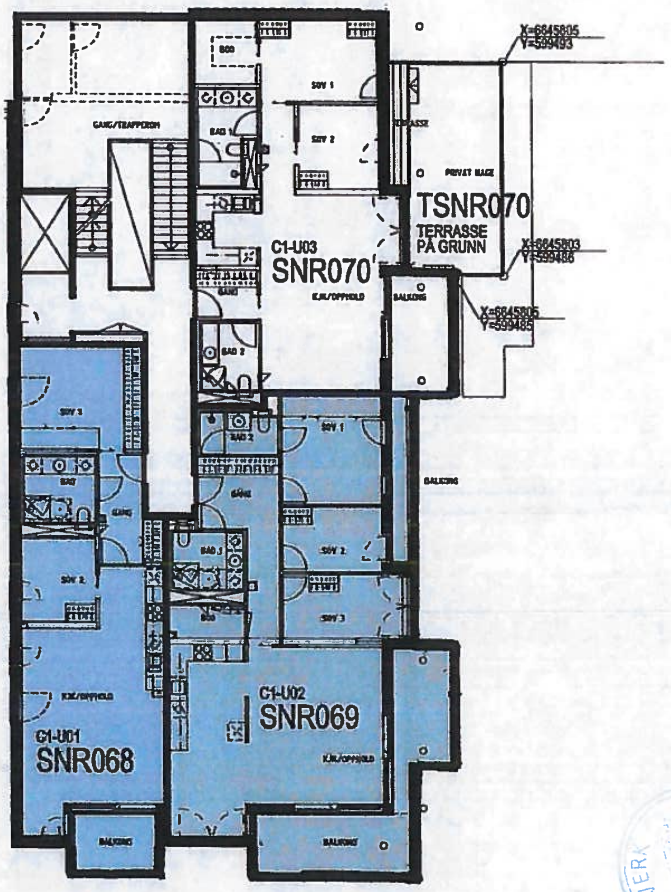
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE U2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 15 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

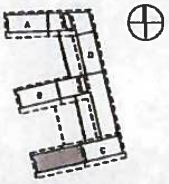
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

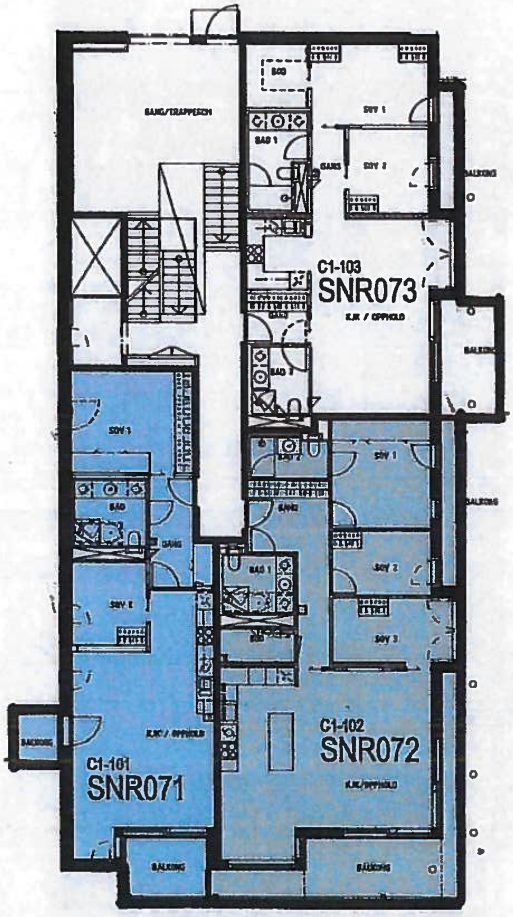
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE U1 - 1:200/A4

DATO:
27.08.2012

VIGNETT:



LUND HAGEM ARKITEKTER AS
C.J. Hambros Plass 2 D, NO-0164 , Postboks 7686 St. Olavs Plass, NO-0130 Oslo / Telefon: 21 93 10 00 / Telefax: 21 93 10 01 / E-mail: post@foyen.no / www.foyen.no




KARTVERK STATENS

VEDLEGG 26 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

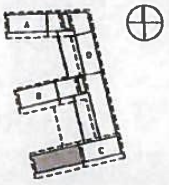
0M 1M 5M 10M

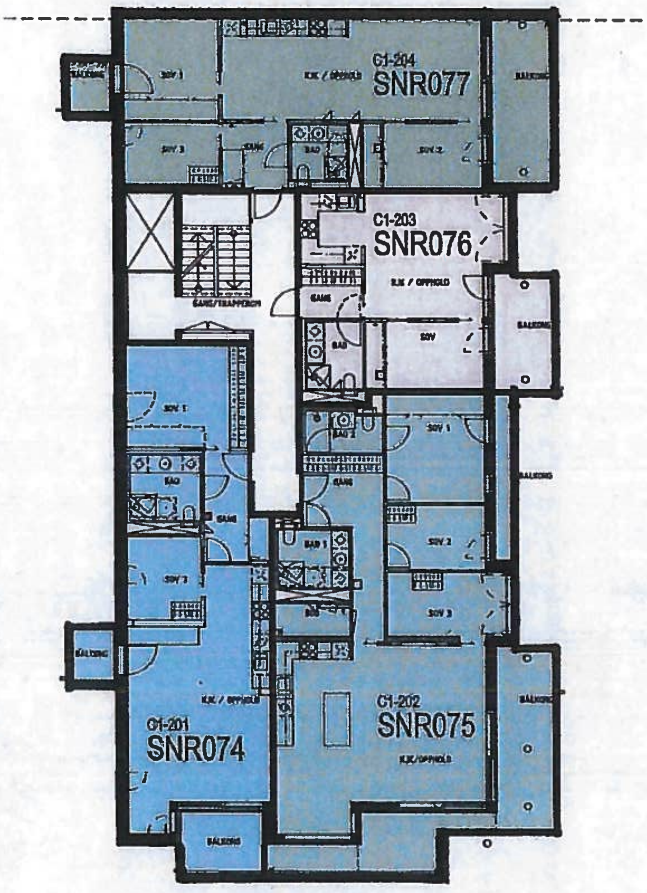
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 1 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 27 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

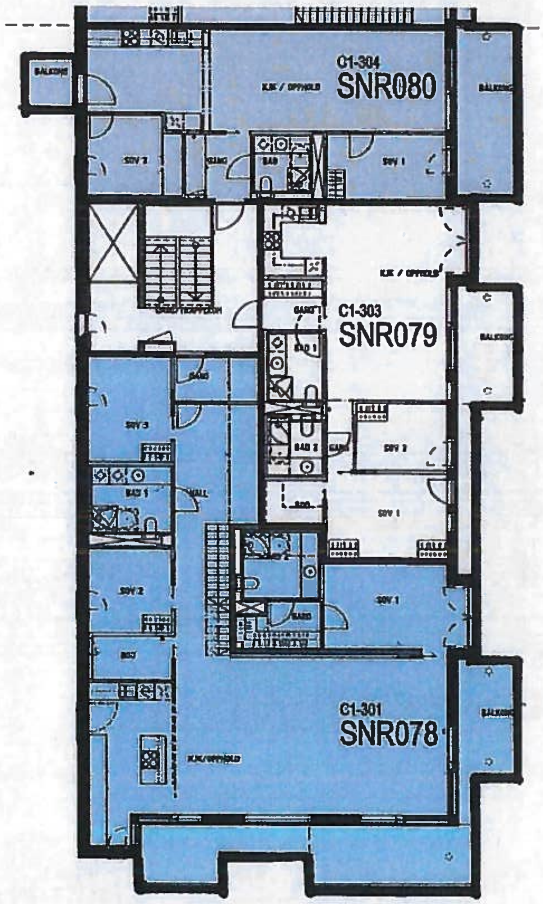
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 28 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

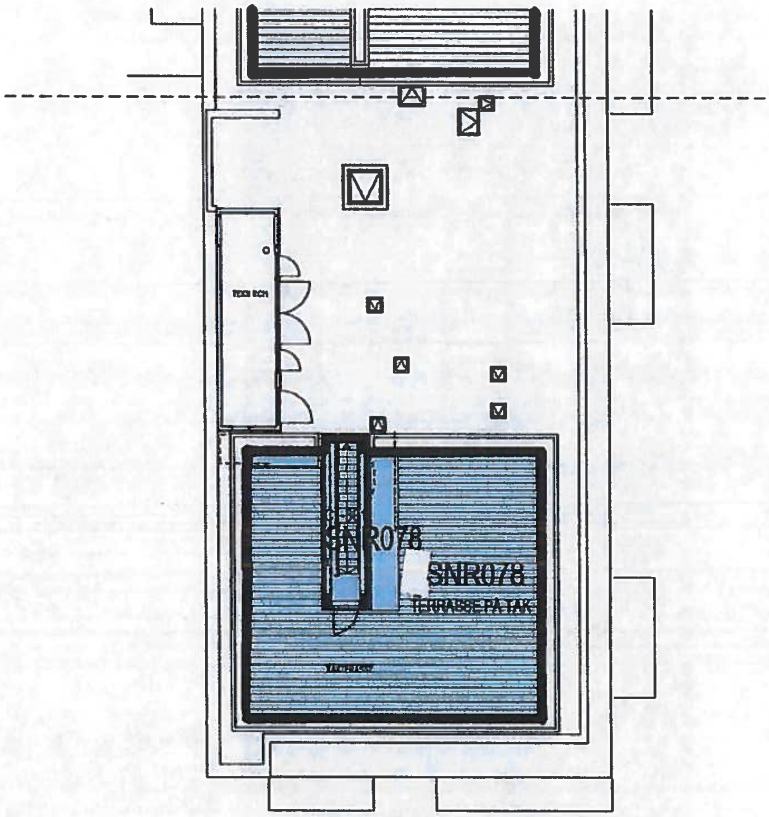
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 3 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 29 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

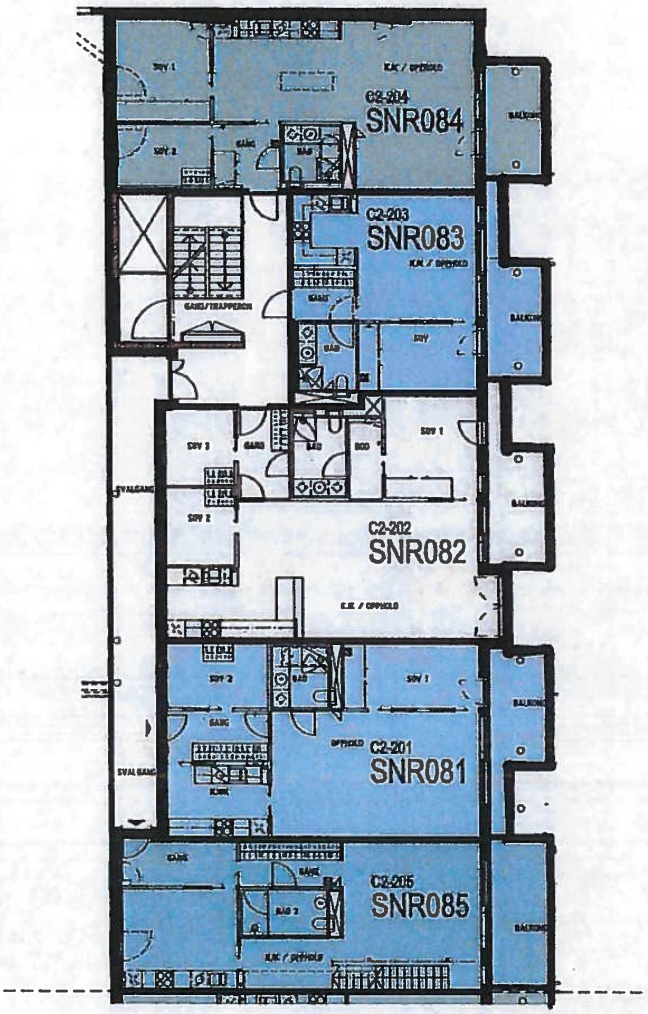
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 4 - 1:200/A4

DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 30 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

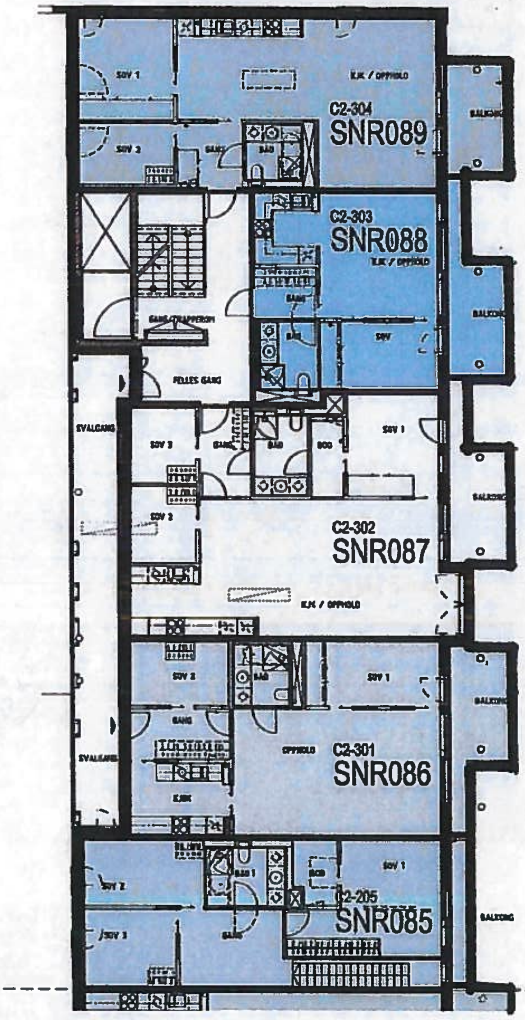
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 31 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

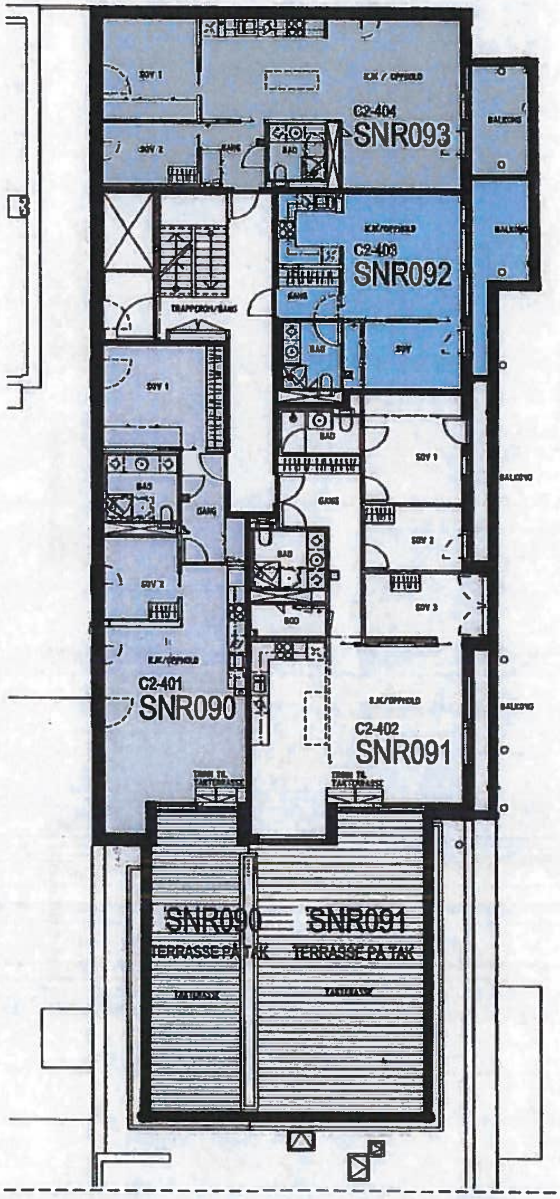
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 3 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 32 AV 49

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

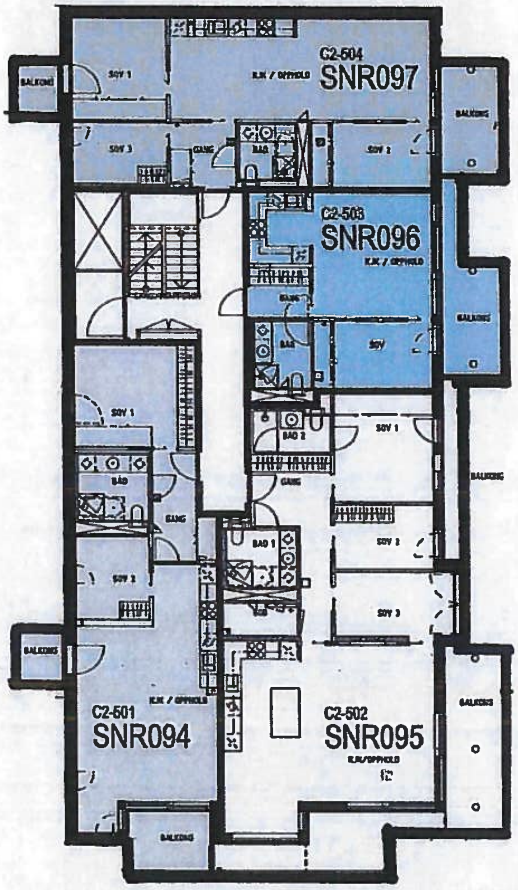
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 4 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 33 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

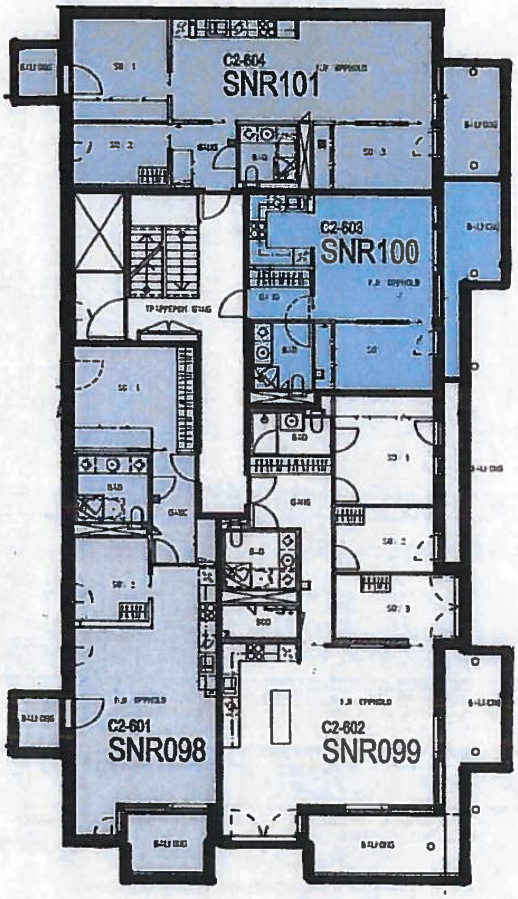
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 5 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






KARTVERK STATENS

VEDLEGG 34 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

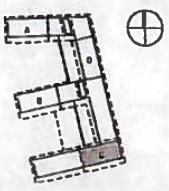
0M 1M 5M 10M

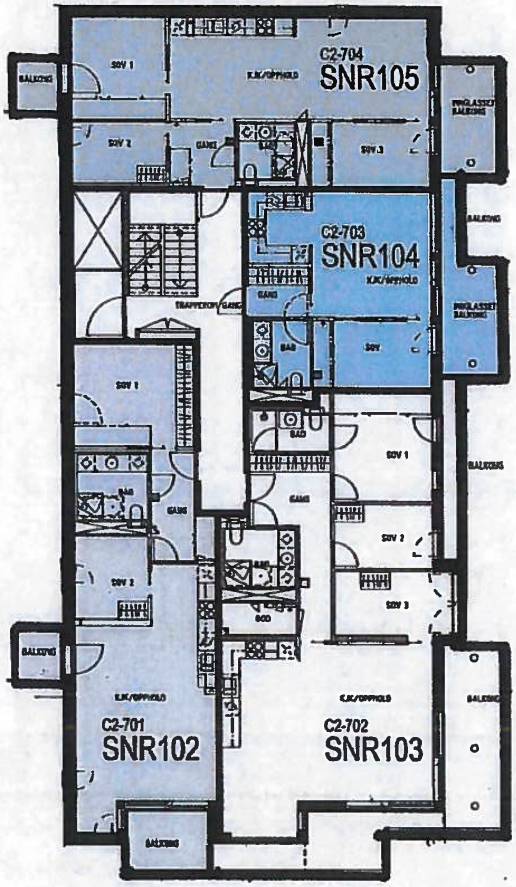
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 6 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 35 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

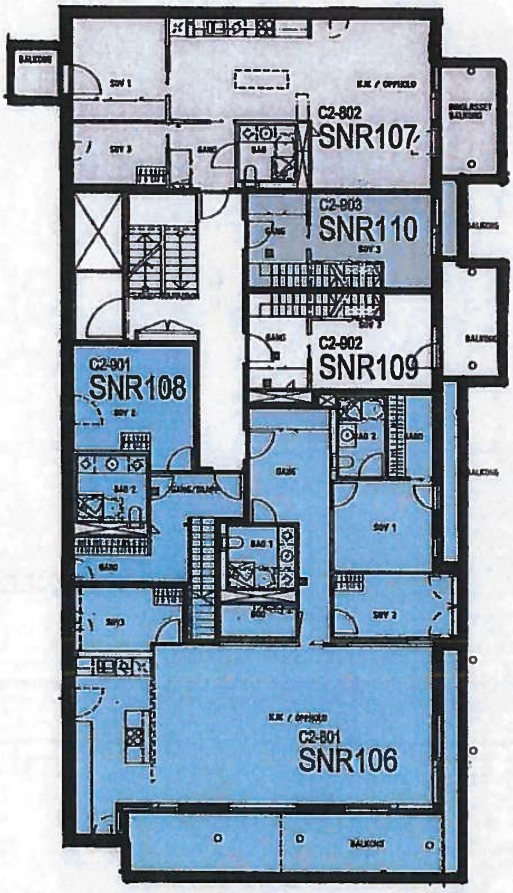
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 7 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 36 AV 49

G BYGNINGSETATEN
AGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

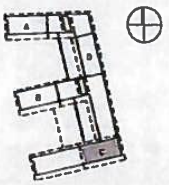
0M 1M 5M 10M

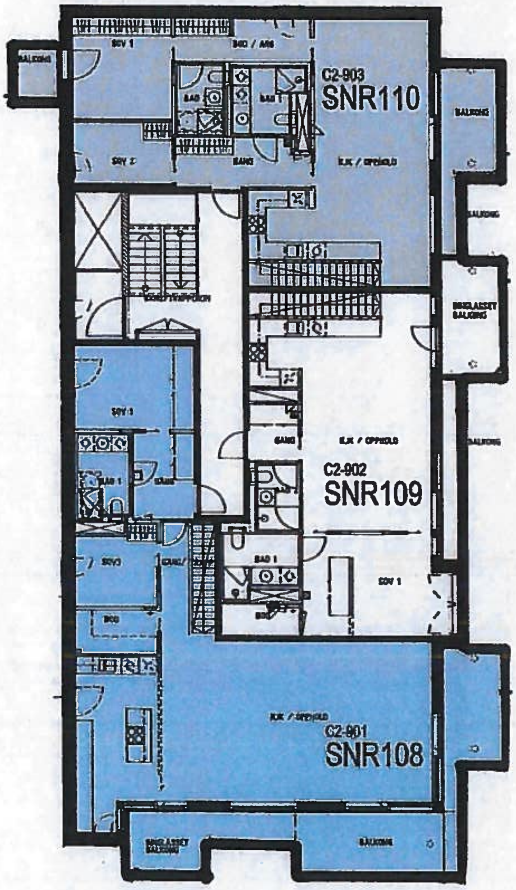
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 8 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 37 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

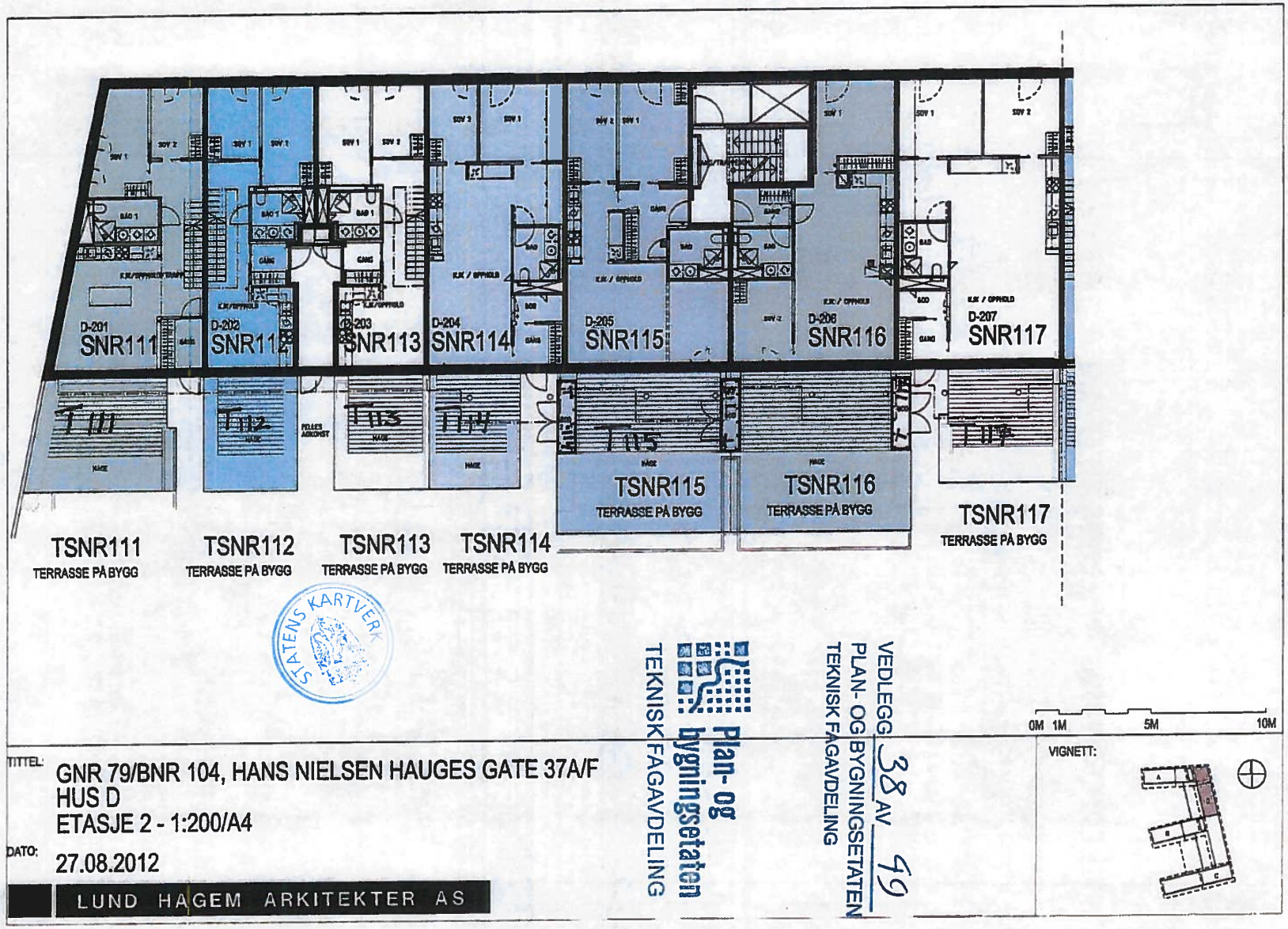
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 9 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

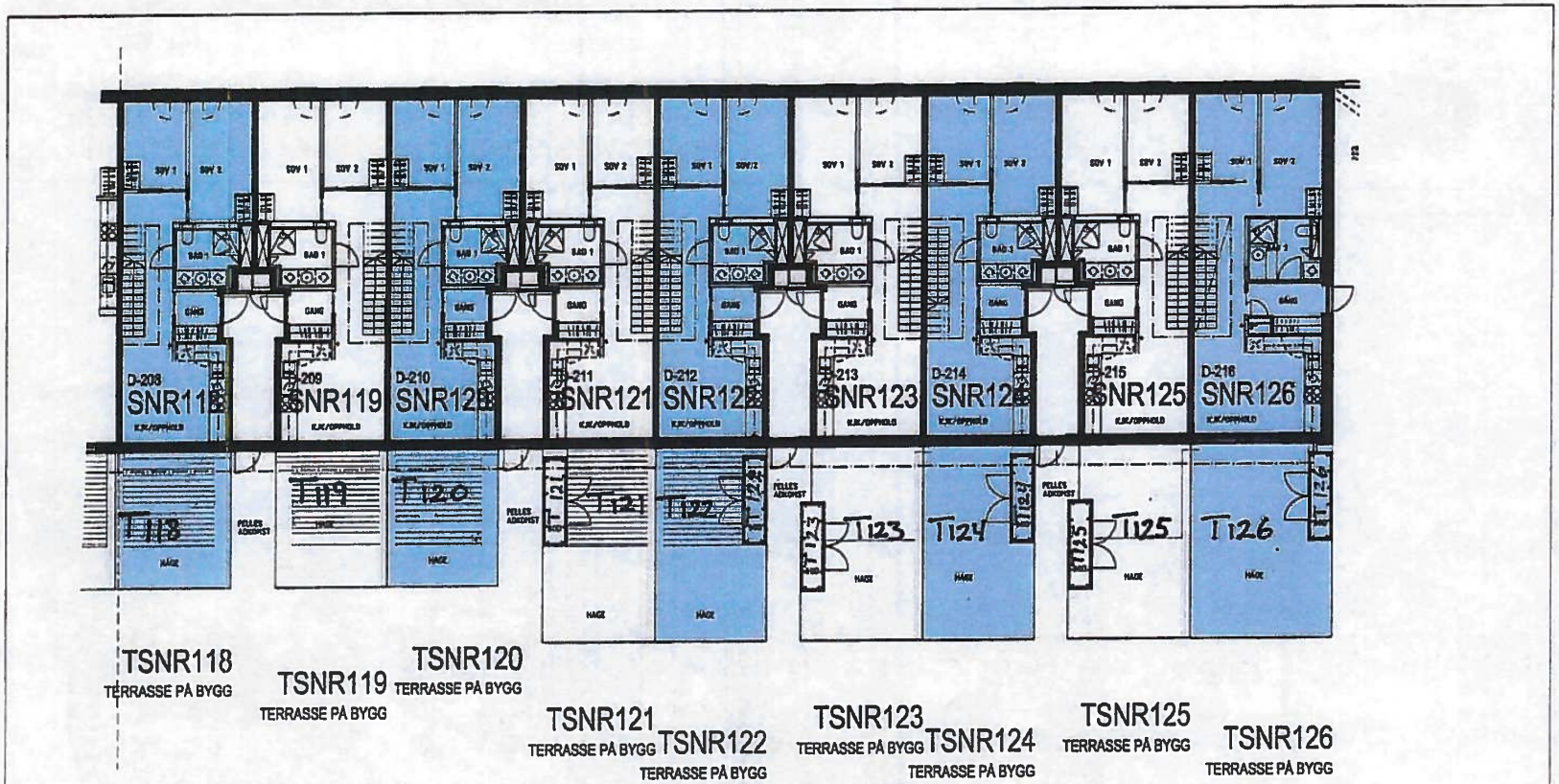
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 38 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A/F
HUS D
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS




TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS D
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

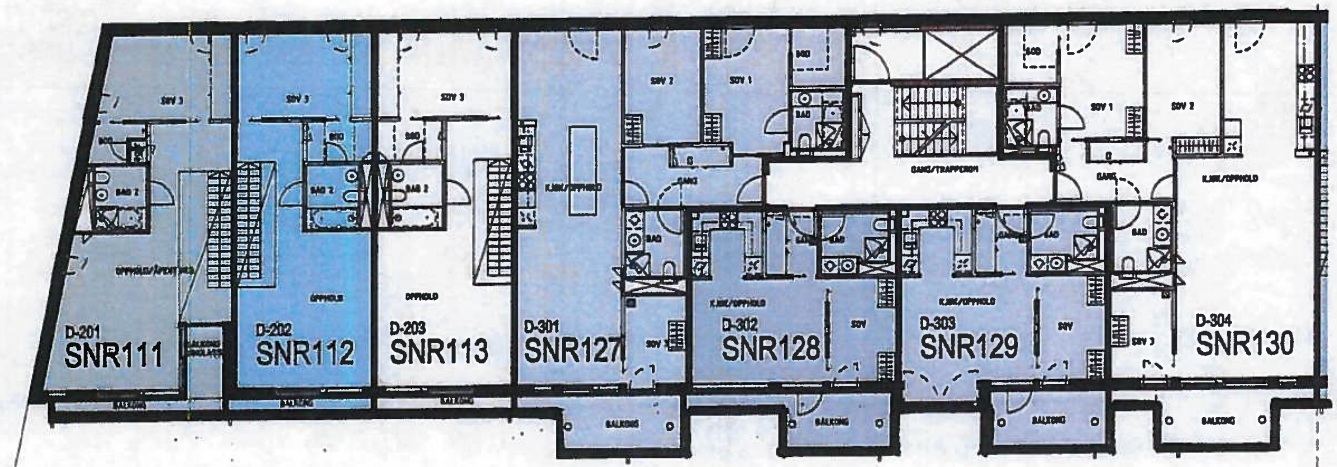
VIGNETT:



KARTVERKET STATENS

Plan- og bygningsetater
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 39 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 40 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A/F
HUS D
ETASJE 3 - 1:200/A4

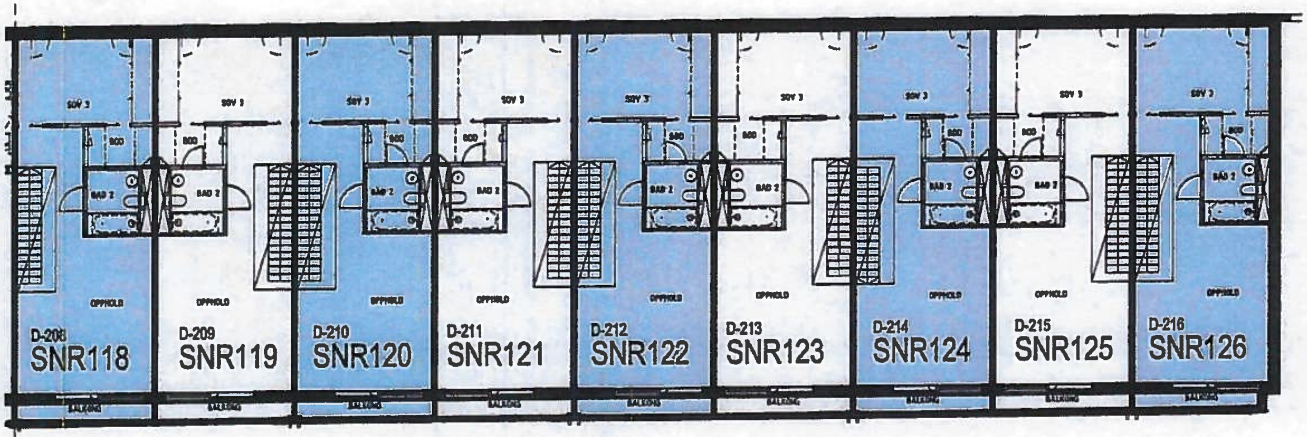
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 35 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 41 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS D
ETASJE 3 - 1:200/A4

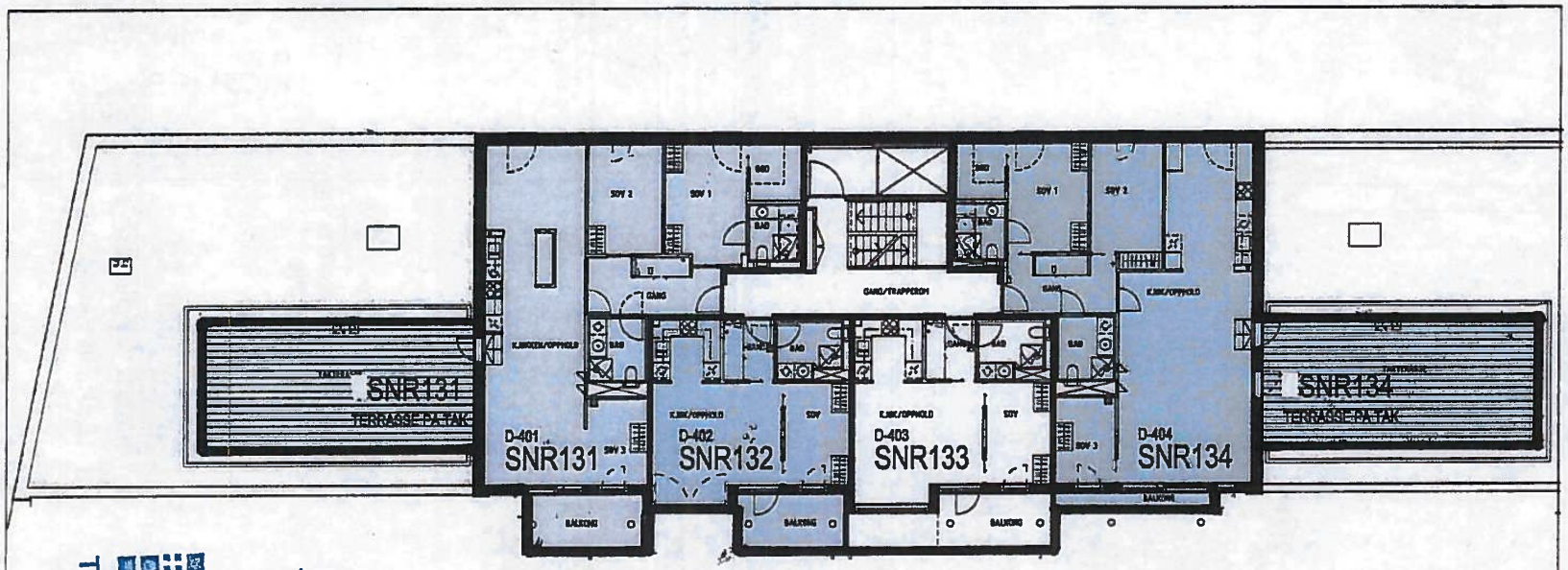
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

KARTVERK STATENS

VIGNETT:






Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 42 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

0M 1M 5M 10M

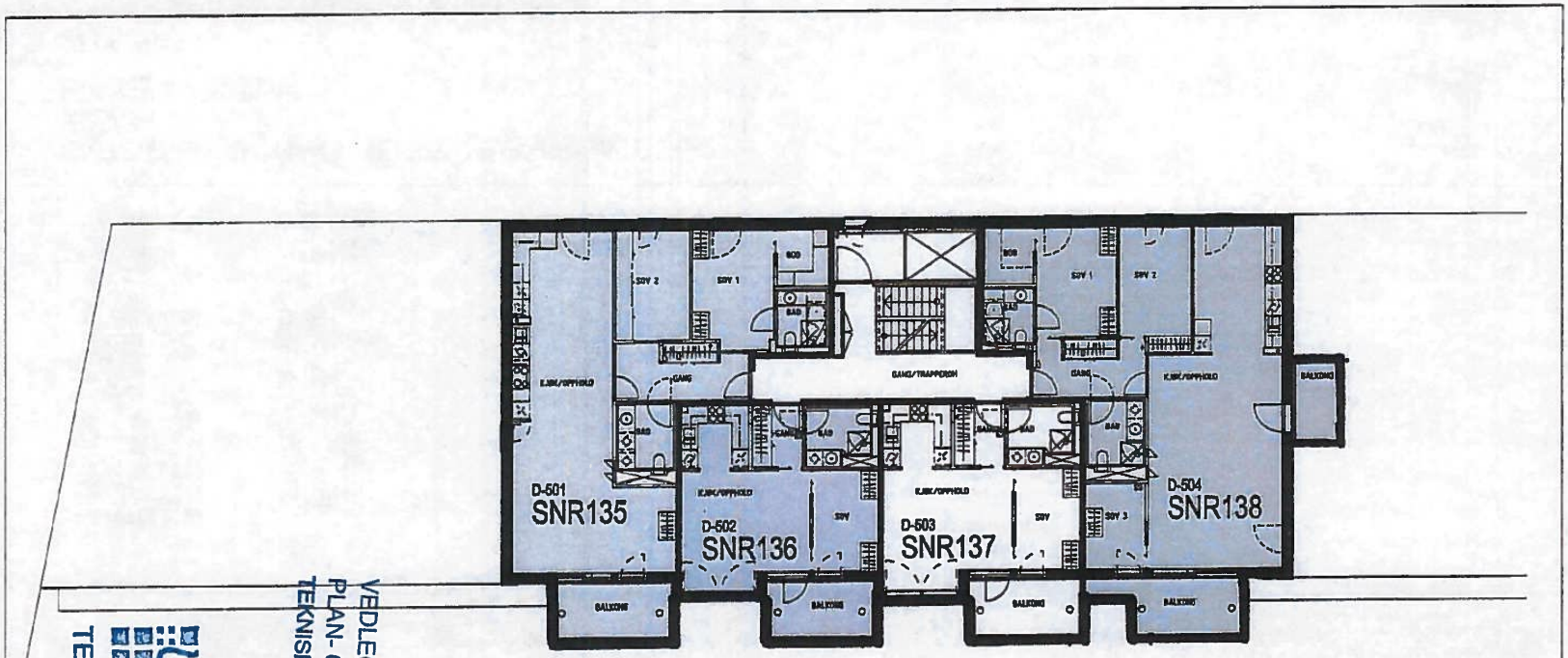
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 4 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:






VEDLEGG 43 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 5 - 1:200/A4

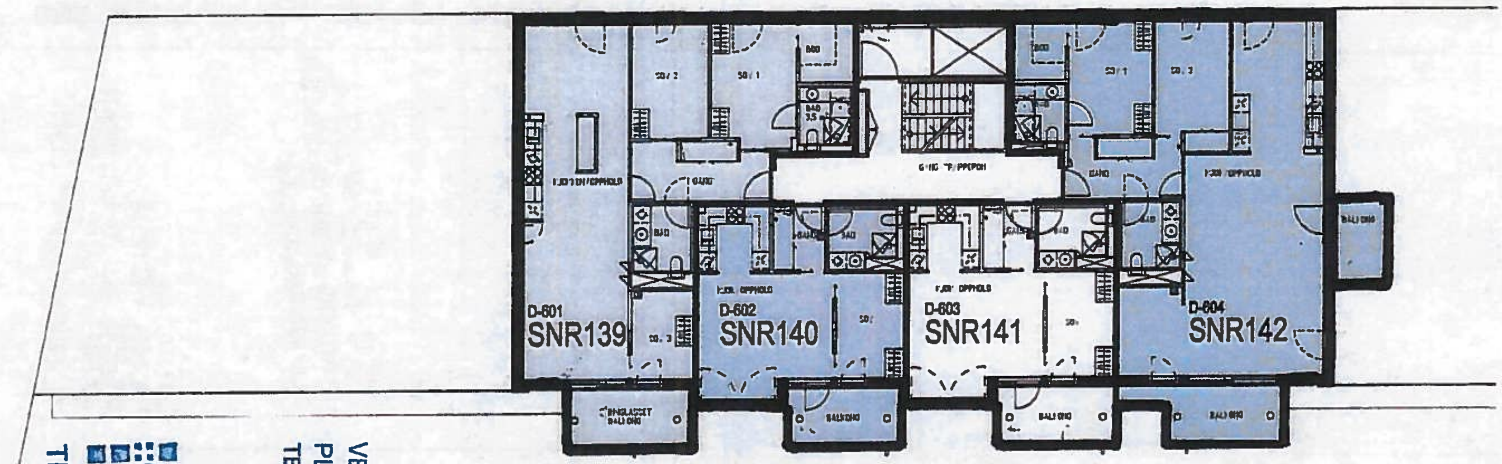
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



KARTVERK STATENS




STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 44 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 6 - 1:200/A4

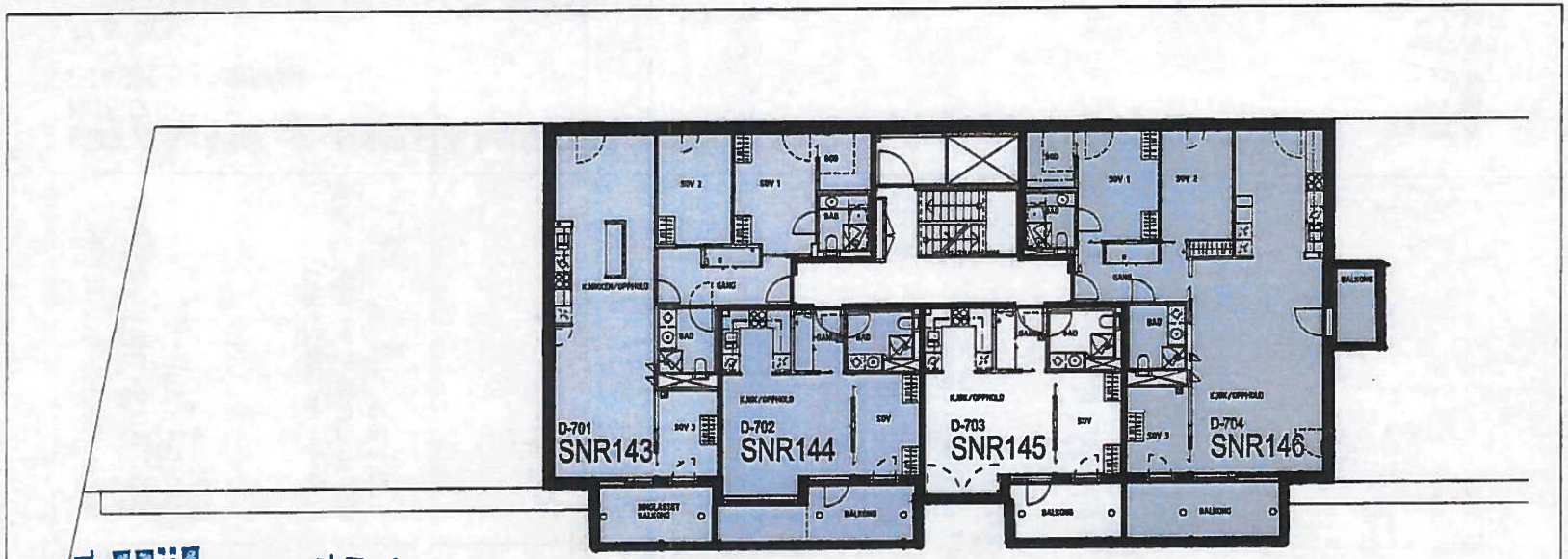
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 39 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 45 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 7 - 1:200/A4

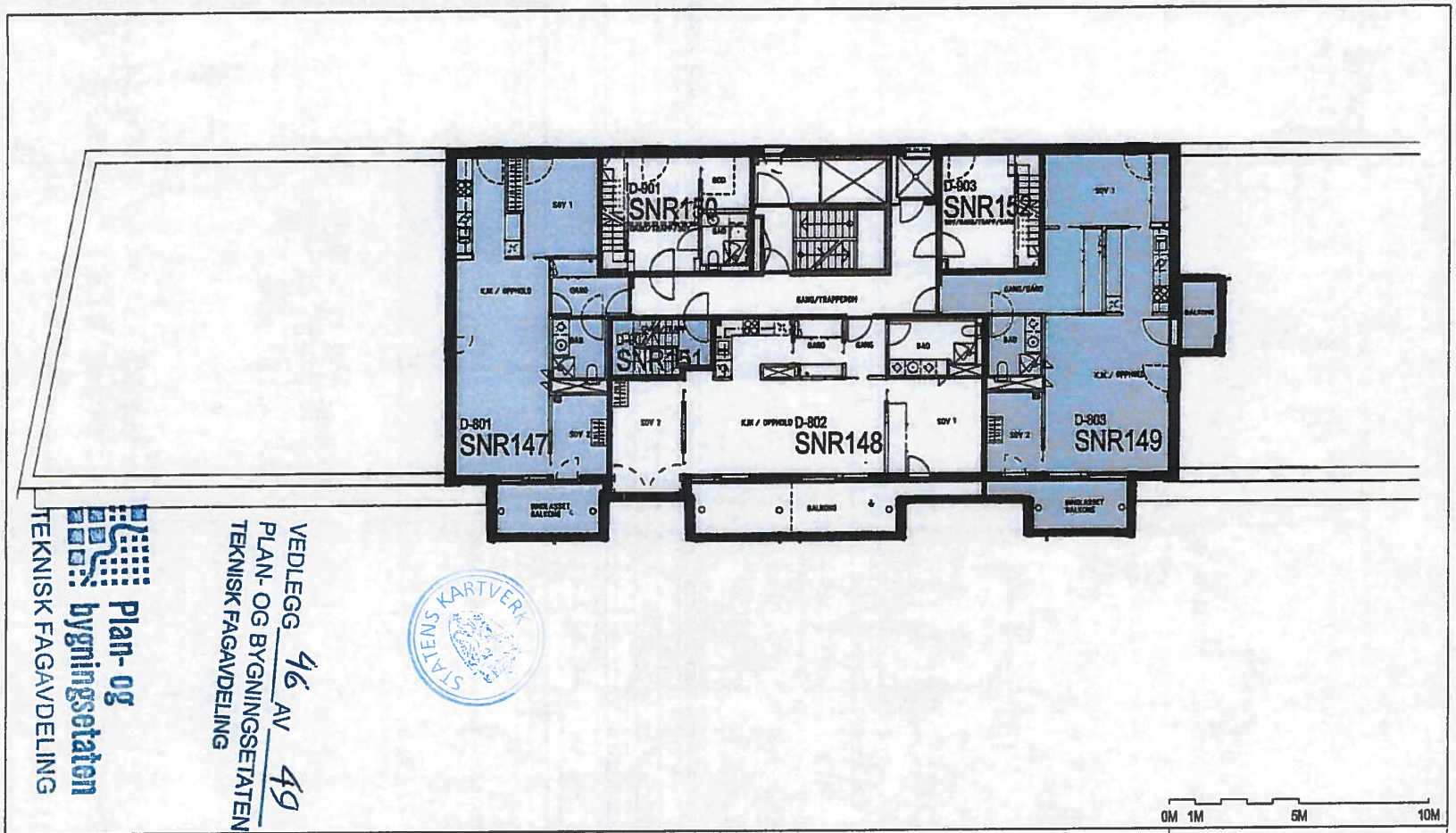
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

KARTVERK STATENS

VIGNETT:






STATENS KARTVERK

VEDLEGG 46 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

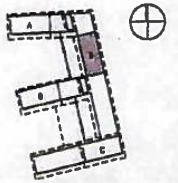
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 8 - 1:200/A4

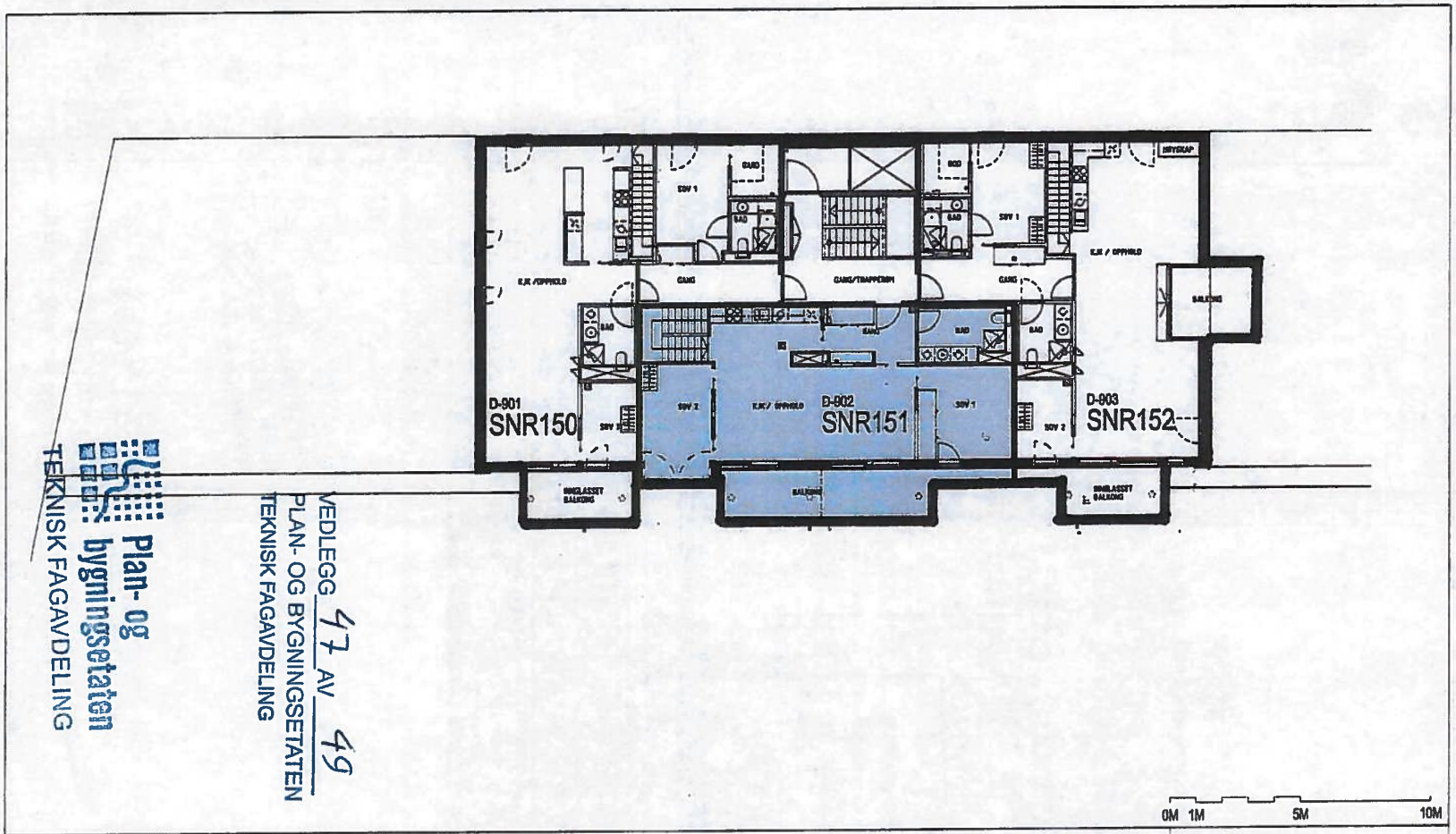
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 41 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 47 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 9 - 1:200/A4

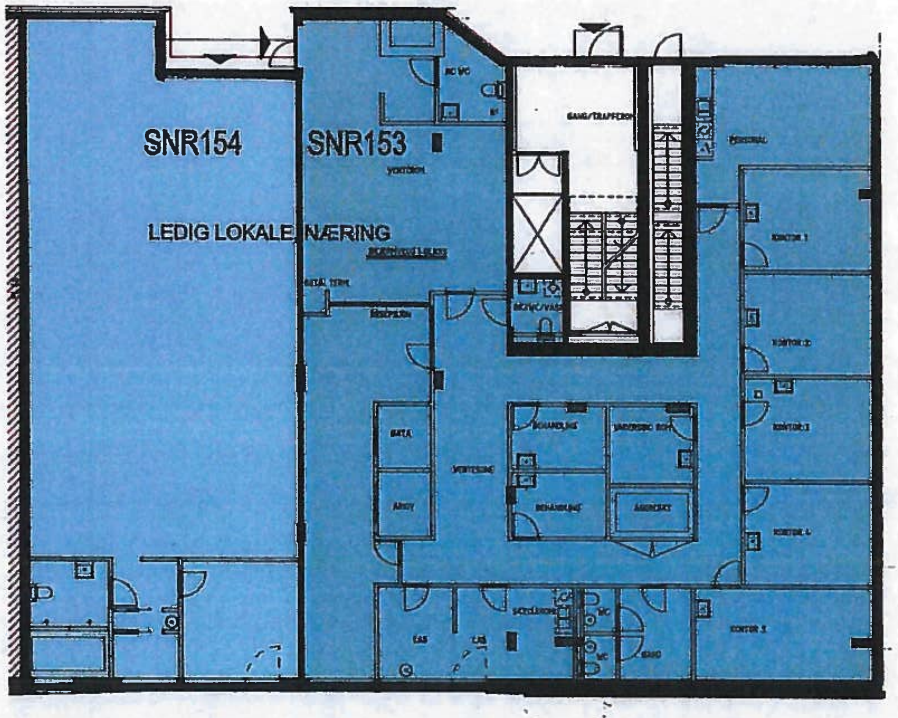
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



ARKIVET STATENS




VEDLEGG 48 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37E
NÆRINGSLOKALE, HUS C2
ETASJE 1 - 1:200/A4

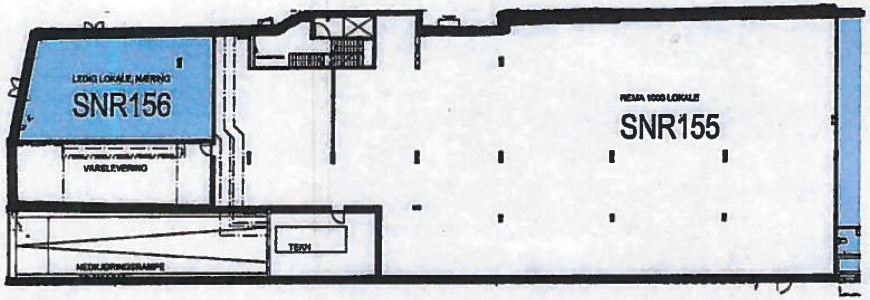
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 43 / 46~~




Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 49 AV 99
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

STATENS KARTVERK

0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37E
NÆRINGSLOKALE, HUS D
ETASJE 1 - 1:500/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:

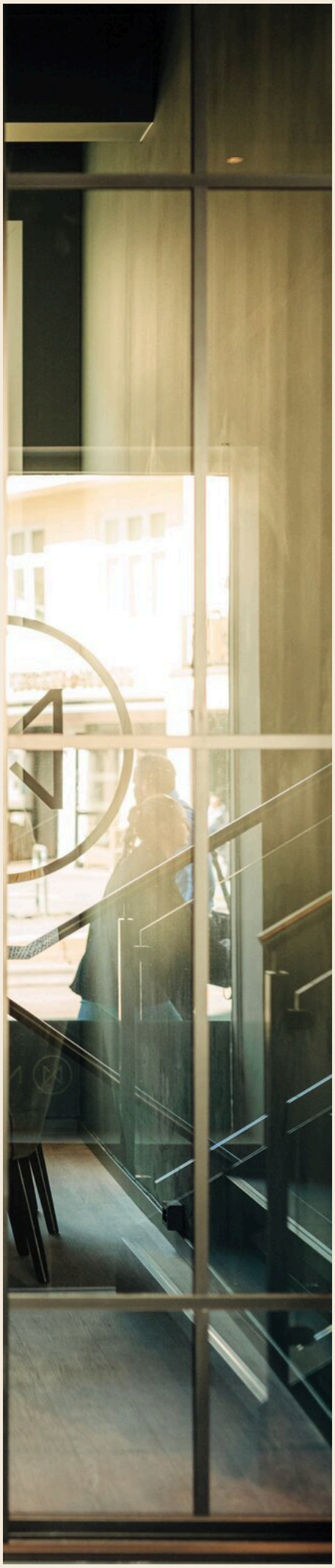


Velkommen til

# 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: 20-0269/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37G 0481 OSLO
Matrikkel: Gnr 79, bnr 104, snr 120 / Gnr 79, bnr 104, snr 158 (ideell andel 1/204) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

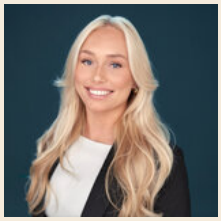
4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Elise Alette Hansen**
Eiendomsmegler
Nordvik Nydalen
e.hansen@nordvikbolig.no
948 32 273


**Mathilde Louise Skavås**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Nydalen
m.skavaas@nordvikbolig.no
953 06 828


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