



Hans Nielsen Hauges gate 39E

— Velkommen til

Hans Nielsen Hauges gate 39E



— På toppen av Torshovdalen

Tiltalende 4-roms hjørneleilighet med to solrike balkonger og fantastisk fjordutsikt - Heis - To garasjeplasser!

| | |
|------------------------|--------------|
| Prisantydning | 12 990 000,- |
| Omkostninger | 326 100,- |
| Totalpris | 13 316 100,- |
| Fellesutgifter pr. mnd | 6 076,- |
| BRA-i | 102 kvm |
| Totalt BRA | 108 kvm |
| Soverom | 3 |
| Etasje | 3 |

| | |
|-----------|--|
| Boligtype | Selveierleilighet |
| Eieform | Eierseksjon |
| Byggeår | 2013 |
| Megler | Isan Kvamme Alim |
| Telefon | 994 88 712 |
| E-post | i.kvamme@nordvikbolig.no |







Kort fortalt

- Velkommen til Hans Nielsen hauges gate 39E!
- Dette er en innbydende 4-roms hjørneleilighet med storslått utsikt og en attraktiv beliggenhet på toppen av Torshovdalen. Her får du både urban nærhet til byens fasiliteter og enkel tilgang til flotte rekreasjonsområder i nærheten, som gir et perfekt utgangspunkt for både byliv og naturskjønne opplevelse
- 4-roms hjørneleilighet m/store vindusflater som slipper inn lys og utsikt
- To uteplasser: vestvendt balkong på ca. 20 kvm og sydvendt balkong på 4,3 kvm
- Nydelig utsikt over park, by og fjord uten gjenboere eller sjenerende innsyn
- Fjernvarme/varmtvann á-konto, TV/bredbånd inkl.
- Balansert ventilasjon
- Gulvvarme i alle oppholdsrom
- To garasjeplasser, hvorav den ene har elbillader
- Barnehage i nabobygget med fortrinnsrett for beboerne

Arealer og innhold

| | |
|-------------|---------|
| BRA-i: | 102 kvm |
| BRA-e: | 6 kvm |
| Totalt BRA: | 108 kvm |
| TBA: | 24 kvm |

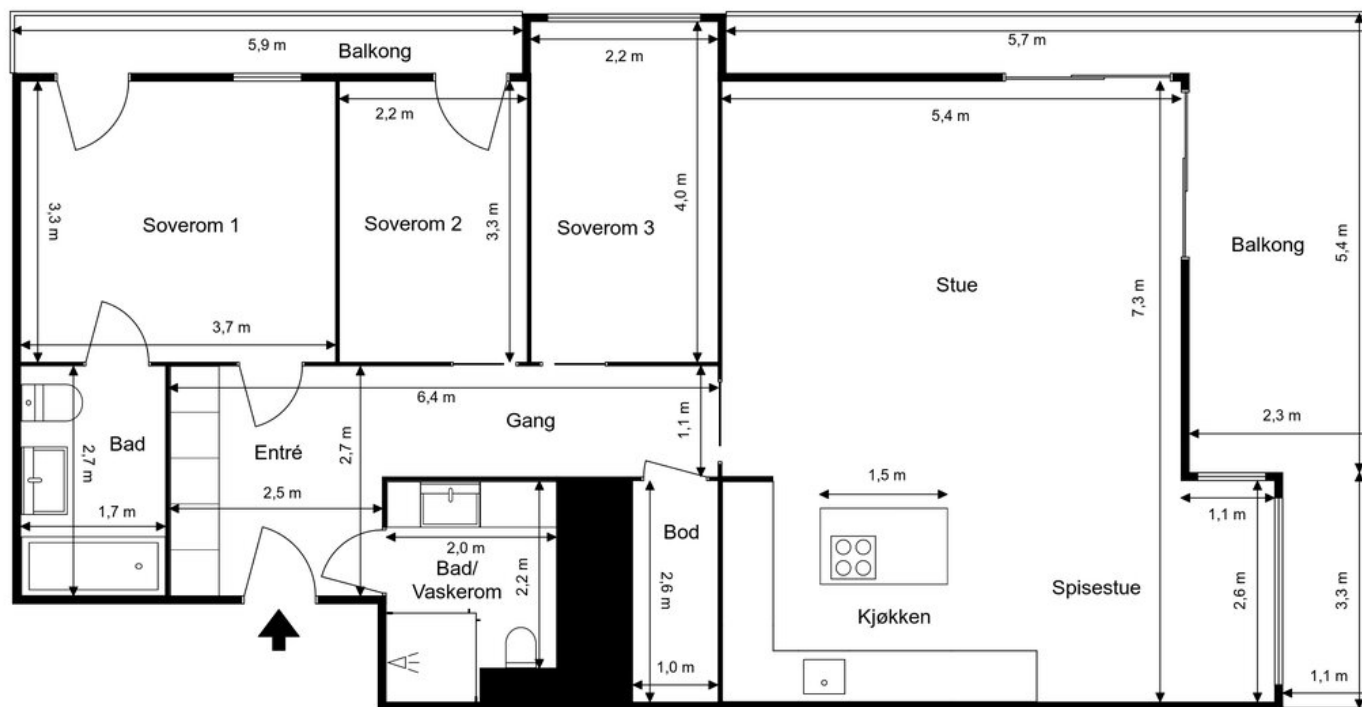
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, baderom, tre soverom,
kjøkken, spisestue og stue.
Total BRA: 102 kvm.
TBA: 20 kvm. Balkong.
TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.
Total BRA: 6 kvm.



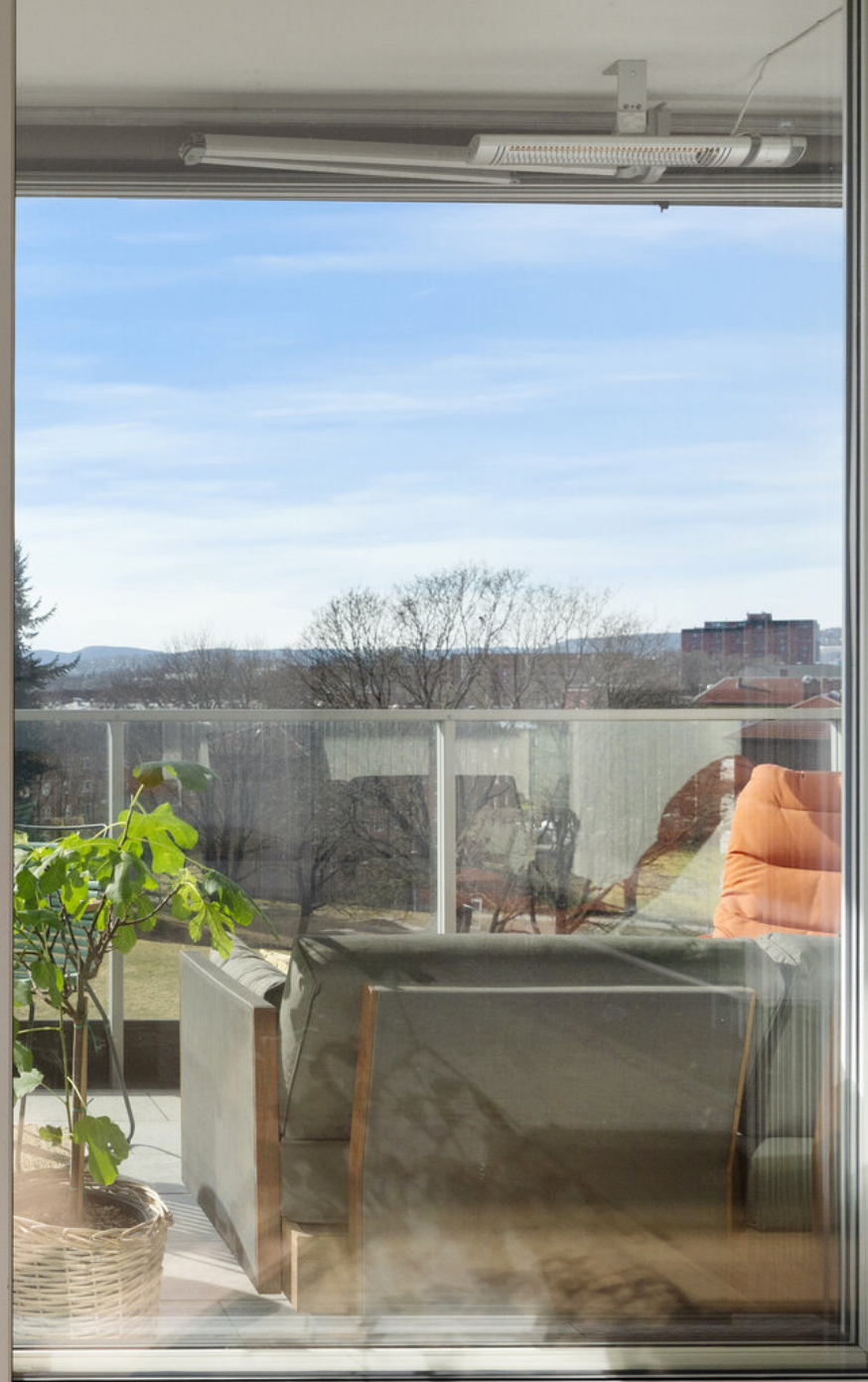
Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 Oslo 3. Etasje



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



























































Informasjon

Hans Nielsen Hauges gate 39E

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

20-0104/25

Boligtype

Selveierleilighet

Adresse og betegnelse

Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 OSLO
Gnr 79, bnr 124, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger

Jan Gunnar Ness

Kjøpesum og omkostninger

12 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

324 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

326 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

338 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

13 316 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

13 328 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår

2013

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 102 kvm

BRA-e: 6 kvm

Totalt BRA: 108 kvm

TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 102 kvm. Entré, gang, bad/vaskerom, baderom, tre soverom, kjøkken, spisestue og stue.

Total BRA: 102 kvm.

TBA: 20 kvm. Balkong.

TBA: 4 kvm. Balkong.

Kjeller:

BRA-e: 6 kvm. Sportsbod.

Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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

Innhold

Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via heis og felles trappeoppgang med callinganlegg. Bygget, oppført i 2013, byr på moderne kvaliteter som gulvvarme i alle oppholdsrom, noe som sikrer en jevn og behagelig temperatur året rundt. I tillegg har boligen et balansert ventilasjonsanlegg som sørger for effektiv luftutskiftning og et sunt innklima ved å redusere fuktighet og støv.

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

ENTRÉ:

Velkommen inn! Leiligheten byr på en innbydende entré med downlights og behagelig gulvvarme, som gir et varmt og velkomment førsteinntrykk. Den romslige skyvedørsgarderoben med speilfronter gir god plass til oppbevaring av yttertøy.

LYS OG LUFTIG STUE

Stuen er lys og luftig, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Den gjennomtenkte planløsningen gir flere møbleringsmuligheter, med god

plass til sofagruppe, TV-møbler og spisebord. Gulvet er belagt med flott parkett, mens veggene er malt i delikate, moderne fargetoner – et perfekt utgangspunkt for å skape ditt drømmehjem med personlige møbler og detaljer.

For optimal lys- og skjermingskontroll er det installert elektriske screens, markise, Luxaflex-lameller og plisségardiner.

Fra stuen har du utgang til en herlig, vestvendt balkong på ca. 20 kvm med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Den delvis overbygde balkongen strekker seg rundt leiligheten fra sør til vest, noe som gir et lunt og skjermet uterom. I vår- og sommerhalvåret blir den en naturlig forlengelse av stuen – perfekt for hyggelige stunder med familie og venner. Her kan du enkelt skape en koselig uteoase med utemøbler, beplantning og gassgrill.

ÅPEN KJØKKENLØSNING:

Stilrent HTH-kjøkken med rikelig skap- og benkeplass. De hvite, glatte frontene gir et stilrent uttrykk, og innredningen består av kjøkkenøy, høyskap og underskap. Vegg mellom benkeplate og overskap er malt. Kjøkkenet har slitesterke Corian-benkeplater med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps svingbart blandebatteri med dusj. Integreerte hvitevarer inkluderer platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser.

HOVEDSOVEROM:

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrige møbler. De moderne fargevalgene, kombinert med store vindusflater, skaper en lys og innbydende atmosfære med naturlig lysinnslipp gjennom store vindusflater. En romslig skyvedørsgarderobe gir praktisk og rikelig oppbevaringsplass, slik at du enkelt kan holde rommet ryddig og organisert.

I tillegg har soverommet direkte adkomst til både badet og en herlig, sydvendt balkong på ca. 4,3 kvm. Her kan du nyte morgensolen med en kopp kaffe eller skape en lun og avslappende uteplass med komfortable møbler og grønne planter. Balkongen gir en ekstra dimensjon til rommet og gjør det enkelt å trekke frisk luft eller nyte utsikten rett fra soverommet.

BADEROM M/ADKOMST FRA HOVEDSOVEROM.

Pent flislagt badet med downlights i himlingen og gulvvarme. Badet består av servantskap med nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd susterne, innmurt badekar med glass skillevegg i herdet glass.

SOVEROM 2 og 3:

Soverommene er romslige og har god plass til både seng og øvrige møbler. De er fleksible og kan brukes som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, tilpasset dine behov. Alle soverommene er utstyrt med innvendig solskjerming. Soverom 2 har også direkte utgang til den sydvendte balkongen.

BADEROM 2:

Delikat flislagt badet med downlights i himlingen og gulvvarme. Badet består av benkeplate med servantskap og nedfelt servant, innmurt speil, vegghengt klosett med innebygd susterne, og dusjhjørne med svingdører i herdet glass. Opplegg vaskemaskin.

INNVENDIG BOD:

Leiligheten har en praktisk innvendig bod med god plass til klær, sko og annet utstyr. Denne boden gjør det enkelt å holde boligen ryddig og organisert, samtidig som du har lett tilgang til alt du trenger.

Sikringsskapet, stoppekran og rørfordelingskap for vannbåren varme er plassert i boden.

OPPBEVARING:

Leiligheten disponerer en sportsbod i kjelleren på ca. 5,5 kvm, markert med "F102". Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

ØVRIG INFORMASJON:

Entrédør: Lyd og brannisolerte inngangsdør.

Vinduer: Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre.

Innerdører: Innvendige dører med glatte malte dørbliader. Skyvedører til soverom2 og soverom3, samt døren mellom gang og stuen.

Ventilasjon: Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer.

Oppvarming: Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Det er varmekabler på begge badet.

Standard

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

Parkering

Det medfølger to garasjeplasser (ved siden av hverandre) i Torshovdalen

Parkeringssameie, merket nr. 26 og 27. Den ene plassen er utstyrt med elbillader.

Det er flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man

parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:

Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år

Motorsykkkel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykkkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon

se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Modernisering og påkostninger

- Skiftet ut fløtør på begge toaletter.

- Montert varmekilde på verandaen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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.

- Har vært kontroll men ikke rapport på at det er blitt oppdaget noe.

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

- Tilstandsrapport når jeg kjøpte i 2018

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

- Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

- 2018

Bygningssakkyndig

Johannes Barbantonis

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighet i høyblokk. Leilighetens beliggenhet er i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har støpt gulv mot

grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entredør fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Våtrom: Baderom

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

Våtrom: Bad/vaskerom

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

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

Varmtvannsbereder

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Lampe over stuebord

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

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

Adgang til utleie

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking

C - grønn

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

Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Vannbåren gulvvarme i oppholdsrom. Det er varmekabler på begge baderom.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 6 076,- pr. mnd.

Inkluderer: Totale felleskostnader pr. månedlig intervall: 6 076,-

Herav:

Felleskostnader 4 488,-

Energi 1 409,-

TV/bredbånd 179,-

Felleskostnadene inkluderer blant annet forretningsførsel, drift og vedlikehold, bygningsforsikring, kommunale avgifter, energi, TV/bredbånd m.m.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Eiendomsskatt

Kr 4 783,- pr. 01.01.2025

Boligen er ilagt kr. 4 783,- i eiendomsskatt for inneværende år.

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

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se

[http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

[avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt)

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 405 507,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 622 028,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd fra Allente er inkludert i felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.

Torshovdalen II Sameie, orgnr. 913438183

Om sameiet

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

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Vaktmestertjenesten via Rene Bygårder AS.

Sameiet planlegger for maling av fasade høyblokken 39 A i 2026. Det vil pga. stillas koste en del. Iht. styret håper sameiet foreløpig at dette lar seg finansiere av sameiets likvide midler.

Økonomi:

Bygningsmassen er 10 år gammel og en del ekstra vedlikehold har vært nødvendig i 2023. I 2023 ble det utført ekstraordinære vedlikeholdsoppgaver for samlet kr 884.000. I løpet av de nærmeste par årene vil det komme en større utgift til maling av fasaden i 39A. Heisalarmene må oppgraderes pga. overgang fra 2 G nett til 4 G. Styret vurderer når kostnaden bør tas ved å bytte ut lysarmaturer i bodene og utelampene til LED. I tillegg påregnes det at det på sikt vil bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, m.v.

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

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

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskap.

Ingen lån registrert for leilighet.

Fellesformue

Kr 27 115,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste et underskudd på kr 515,-. I budsjett for 2024 er det lagt til grunn at selskapet skal gå med kr 201 000,- i overskudd.

Boligselskapets budsjett og regnskap ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt.

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

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

Sameiets forsikring

Tryg Forsikring

Polisenr. 626870

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 4 392 kvm (Eiertomt)

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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

Adkomst

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Prisbelønnet sameie som vant Statens Byggeskikkpris i 2015.

Leiligheten er én av kun 4 store leiligheter helt i front mot vakre og verneverdige Torshovdalen.

Fantastisk beliggenhet på toppen av Torshovdalen i et nytt og moderne bygg som ble ferdigstilt i 2013. Her bor du svært praktisk, med T-banestasjon (Sinsen) rett ved leiligheten. I tillegg finner du både matbutikk, legekontor og apotek i bygget rett

ved. Torshovdalen grenser også til leiligheten, og boligen, som har heis, ligger kort vei fra apotek, dagligvarebutikk og flotte tur- og rekreasjonsområder. Denne boligen passer like godt for eldre som for barnefamilier.

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

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

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

Offentlig kommunikasjon

T-bane: Sinsen ligger rett ved leilighet, 1 min. i gåavstand (Linje 4, 5).

Buss: Torshovtoppen ca. 3 min i gåavstand (Linje 58)

Trikk: Sinsenkrysset ca. 6 min i gåavstand (Linje 11, 12, 13, 17)

Tog: Grefsen stasjon ca. 8 min i gåavstand (Linje L3, L3x, R30, R30x)

Skoler og barnehager

Leiligheten har flere gode barnehager i umiddelbar nærhet:

Espira Torshovdalen barnehage (0-6 år) ligger kun 1 min i gåavstand.

Ragnas Hage (0-6 år) ca. 5 min i gåavstand.

Askeladden barnehage (2-6 år) ligger ca. 7 min i gåavstand.

Boligen sogner til Nordpolen skole.

Nordpolen skole (1-10 kl.) ca. 7 min i gåavstand

Sinsen skole (1-7 kl.) ca. 14 min i gåavstand

Lilleborg skole (1-7 kl.) ca. 17 min i gåavstand

Morellbakken skole (8-10 kl.) ca. 18 min i gåavstand

Frydenberg skole (8-10 kl.) ca. 24 min i gåavstand

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokk datert 23.07.2014.

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

som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

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

Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

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

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

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

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

Pågående plansaker:

Saksnummer: 201312165

Saken gjelder: Hans Nielsen Hauges gate 43. Detaljregulering - Byggemarked.

Planforslag mottatt 19.3.15 Offentlig ettersyn 11.1. - 22.1.2016

Status: Planforslag

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

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

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

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/79/124/17:

20.04.2011 - Dokumentnr: 311556 - Erklæring/avtale

Bestemmelse vedr. plikt for d.e. til å bekoste opparbeidelse av permanent
avkjørsel m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2012 - Dokumentnr: 1090593 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:86

Bestemmelse om fellesareal

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

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

Bestemmelse om felles stikkledninger

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Overført fra: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:124

Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:1

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:2

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:3

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:4

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:122
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:123
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:124
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:125
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:126
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:127
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:128
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:129
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:130
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:131
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:132
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:150

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:158

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

19.03.2014 - Dokumentnr: 227315 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:16

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:133
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:134
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:135
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:136
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:137
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:138
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:139
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:140
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:141
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:142
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:143
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:144
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:145
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:146
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:147
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:148
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:149
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:150
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:151
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:152
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:153
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:154
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:155
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:156
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:157
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:79 Bnr:104 Snr:158
Bruksrett til kjørbær atkomstvei og avfallsanlegg
Bestemmelse om gjensidig plikt til å betale konstnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av atkomstveien

Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.2013 - Dokumentnr: 1077036 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/4809

Legalpant

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke

eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som

følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring

mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 117 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 608,-.

Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 208 798,- 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 2. april 2025

Megler

Isan Kvamme Alim, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner

Tlf. 99488712

Meglerforetaket

Nordvik Nydalen

Nydalsveien 33

0484 OSLO

Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 916491034



Vedlegg

Hans Nielsen Hauges gate 39E

Hans Nielsen Hauges gate 39E

Nabolaget Åsen - vurdert av 146 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Familier med barn

Skoler

| | |
|---|---------------------------|
| Nordpalen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser | 9 min ⚡ 0,7 km |
| Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser | 14 min ⚡ 1 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (...) 160 elever, 12 klasser | 15 min ⚡ 1,1 km |
| Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser | 19 min ⚡ 1,4 km |
| Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser | 21 min ⚡ 1,6 km |
| Kuben videregående skole | 6 min 🚶 |
| Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser | 9 min 🚶 2,8 km |

Offentlig transport

| | |
|---|---------------------------|
| 🚶 Sinsen Linje 4, 5 | 3 min ⚡ 0,2 km |
| 🚶 Sinsen T Linje 58 | 3 min ⚡ 0,2 km |
| 🚶 Sinsenkrysset Linje 12, 17 | 6 min ⚡ 0,4 km |
| 🚶 Grefsen stasjon Linje RE30, R31 | 8 min ⚡ 0,6 km |
| 🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 11 min 🚶 4,3 km |

Barnehager

| | |
|---|--------------------------|
| Espira Torshovdalen barnehage ... 74 barn | 0 km |
| Ragnas Hage (0-5 år) 126 barn | 6 min ⚡ 0,5 km |
| Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn | 7 min ⚡ 0,6 km |

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Egen bil

Sport

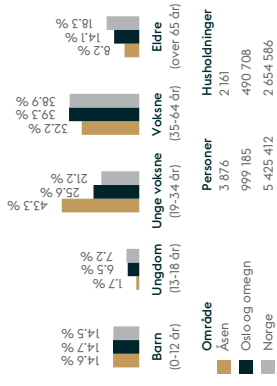
| | |
|----------------------------------|-----------------|
| 🏊 Haarklaus plass | 9 min ⚡ |
| 🏊 Sinsen skole | 12 min ⚡ |
| 🏊 Sandaker Treningssenter | 13 min ⚡ |
| 🏊 Mudo Torshov | 14 min ⚡ |

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 83/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

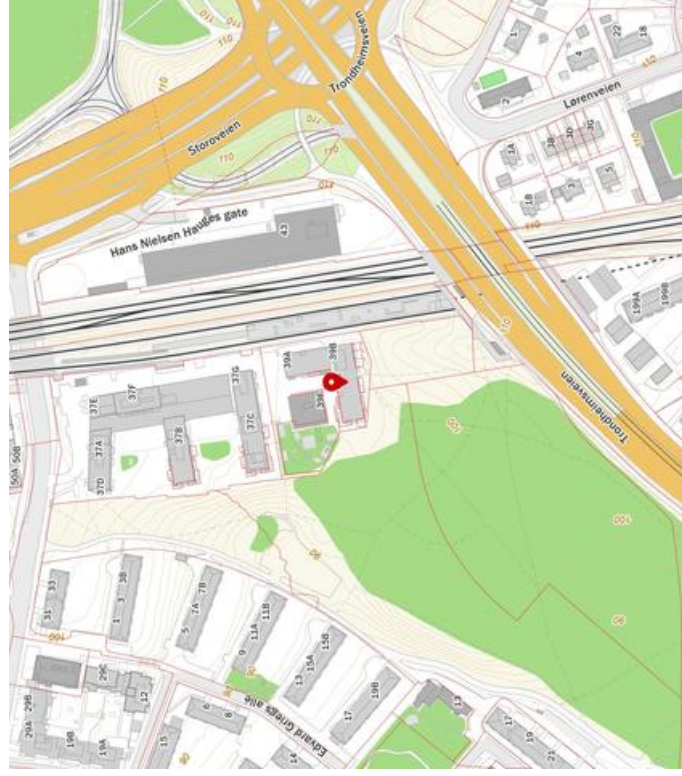
Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 79/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 61/100



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



Hans Nielsen Hauges gate 39E 0481 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2013

BRA: 108 m²

BRA-i: 102 m²



Samlet vurdering



GNR: 79 BNR: 124 SNR: 17
 Johannes Barbantonis
 Boligtakstmannen.no v/Linima AS
 post@boligtakstmannen.no
 +4794246240
 Hans Nielsen Hauges gate
 39E
 0481 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonsvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/29427>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Våtrom: Baderom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bygningsdeler med TG-IU

Varmtvannsbereeder

Oppsummering

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato: 31.3.2025
Rapportdato: 14.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jan Gunnar Ness
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

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

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 Oslo
Kommunenr: 301
Gårdsnr: 79
Bruksnr: 124
Festener:
Seksjonsnr: 17
Andelsnr:
Leilighetsnr: H0206
Byggeår: 2013
Boligtype: Leilighet

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighet i høyblokk. Leilighetens beliggenhet er i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med calling anlegg og heis. Bygningen har stept kulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skilende dekker av betong. Fasader forblendet med teglstein og pussede flater. Lyd og brannisolert entreder fra byggeår. Balkongdører og vinduer med karmen av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet i boligblokk

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (intert bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje | 108 | 102 | 6 | 0 | 24 |
| Totalt m² | 108 | 102 | 6 | 0 | 24 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|-----------|----------|---|-------------------|
| 3. etasje | 102 | 99 | 3 | Entre, gang, bad/vaskerom, badrom, 3 soverom, kjøkken, spisestue og stue. | Bod. |
| Totalt m² | 102 | 99 | 3 | | |

Kommentar til arealberegning

Det følger med en sportsbod i kjelleren markert med "F102", på ca. 5,5 m². Vestvendt balkong på ca. 20 m² og sydvendt balkong på 4,3 m². Sykkeltatstiver utendørs og i felles sykkelparkering i kjeller. Felles eiet tomt på totalt 4.393 m². To biloppstillingsplasser ved siden av hverandre, merket med nr. 26 og 27 med opplegg for el-bilader. Kjøreadkomst til oppstillingsplassene er via garasjeport og ellers gangadkomst via trapperom/veis og dør til det fri. Flere gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Ellers er det gateparkering for bil etter gjeldende bestemmelser, området er en del av ordningen "beboerparkering". Det er beboerparkering i området. Med beboerparkering kan du parkere fritt i området rundt boligen. Eier må være registrert i Folkeregisteret og kommunen tar seg årlig betalt for parkering. Bensin/diesel/hybrid-biler må årlig betale kr 6.200, el-biler (helelektriske) kr 2.090, el-motorsykel/el-moped kr 1.045 og motorsykel/moped kr 3.100. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstilsetale/#toc-1>

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, plating

| Type | Balkong |
|---|-------------|
| Vestvendt, delvis overbygd balkong som strekker seg rundt leiligheten fra sør til vest. Balkongen er i betong med fall mot slukrenne. Balkongen er totalt på ca. 20m ² med tilgang fra stue. Rekkverk i glass med aluminiums ramme. Utelys og stikkontakter. Det er også etablert en sydvendt balkong på ca. 4,3 m ² med tilgang fra soverom1 og soverom2. Balkongen er overbygd og har fall mot slukrenne. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkhøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Nei |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, plating | TG-1 |

6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse | |
|--|-------------|
| Vinduer med 2-lags isolerglass med rammer og karmen av tre. Lyd og brannisolerte inngangsdør. Innvendige dører med glatte malte dørblader. Skyvedører til soverom2 og soverom3, samt døren mellom gang og stuen. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? | Nei |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? | Nei |
| Oppsummering av vinduer og dører | TG-1 |
| Balkongdør til soverom2 kan ikke låses (TG2), dette skulle utbedres av eieren før salg. | |

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

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

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
| Oppsummering av overflater og innredning | TG-1 |
| Kjøkkeninnredning fra HTH med hvite glatte fronter. Innredningen består av kjøkkenøy, høyskap og underskap. Malt mellom benkeplate og overskap. Corean benkeplater, nedfelt oppvaskum i rustfritt stål med ettgrep svingbare blandingbatteri med dusj. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, dampovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og frys. Gulvvarme. Det anbefales å montere komfyrvakt og aquastopp (stopper vanntilførsel ved vannlekkasje). | |

Avtrekk

| Type avtrekk | Mekanisk |
|--|-------------|
| Mekanisk avtrekk med omluftfilter over stekeovne i rom med balansert ventilasjon. | |
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med balansert ventilasjon, tiffredstiller standardens krav til luftutskifning. | |

6.5 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Nei |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |

Er det manglende ferdigstest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Er det avvik på krav til reiming, dagslysforhold eller takheide? Nei

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Det er montert et felles sprinkleranlegg. Sprinklerhodene er montert i taket eller på vegg oppunder taket. Sprinklerhodene fungerer både som branddetektor og slukkedyse. Sprinklerhodene utløses individuelt når temperaturen ved hvert enkelt sprinklerhode kommer opp i ca. 68°C. Anlegget utløses derved kun over områder som er utsatt for branntilfelle eller som av andre grunner oppnår svært høye temperaturer. I tillegg er det montert brannslange under vask på kjøkkenet.

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

6.6 Avløpsrør



Avløpsrør i underskap vask på kjøkkenet.

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Oppsummering av avløpsrør TG-1

6.7 Vannledninger



Type anlegg Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det etablert fordelerskap? Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? Nei

Rørfordelerskap med vannmåler og stoppekran plassert i himling til bad/vaskerom.



Rørfordelerskap plassert i himling på badetrom.



Hovedstoppekran for kaldt og varmtvann plassert i eget skap i bod.

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran? Nei

Oppsummering av vannledninger TG-1

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

6.8 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år? Nei

Type sikringer Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? Nei

Er det manglende kursfortegnelse? Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Sikringskap med automatsikringer plassert i bod.



Kursfortegnelse sikringskap.

Er kabler utilstrekkelig festet? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut? Ikke besvart

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget? Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk TG-1

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

6.9 Vannbåren varme



Fordelerskap med kursfortegnelse for vannbårenvarme, plassert i bod.

Type anlegg Gulvvarme

Varmeanlegget er av typen vannbårent gulv/varmeanlegg med nedstøpte vannrør i hvert rom. Fordelingen av gulvvarme skjer i fordelerskapet som er plassert i bod.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv? Nei

Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv? Nei

Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler? Nei

Oppsummering av vannbåren varme TG-1

6.10 Varmtvannsbereider

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereider TG-IU

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

6.11 Ventilasjon

Type ventilering Balansert ventilasjon

Ventilasjon i leiligheten er av type balansert ventilasjon, med felles aggregat. At den er balansert betyr at det sendes lik mengde luft inn i leiligheten som det trekkes ut.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ukjent

Når var siste service på anlegget? Ukjent

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Ikke kontrollerbart

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

Oppsummering av ventilasjon TG-1

6.12 Våtrom: Baderom



Baderomssluk plassert tilgjengelig bak inspeksjonssluke under badekaret.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? Nei

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke fliislagt gulv)

Oppsummering av overflater TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

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

Fuktmåling

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

| | |
|---|-------------|
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
| Baderommet er en prefabrikkert baderomskabin og av den grunn er det ikke foretatt hulltaking iht. §2-2 i forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt fuktmåling / fuktøk i overflater fra tilstøtende rom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt. | |
| Dokumentasjon | |
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

6.13 Våtrom: Bad/vaskerom



Baderomssluk plassert i dusjsone.

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

Oppsummering av overflater

TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

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

| | |
|--|-------------|
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. | |

Sanitærutstyr

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

| | |
|--------------------------------------|-------------|
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |
|--------------------------------------|-------------|

Ventilasjon

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

| | |
|------------------------------------|-------------|
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
|------------------------------------|-------------|

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

Fuktmåling

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

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|-----------------------------|-------------|

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

Dokumentasjon

| | |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

6.14 Øvrig

| |
|--|
| Beskrivelse |
| Det er observert en liten fuktskade i parketten mellom spisestue og stue. Det ble målt etter fukt uten at det ble påvist forhøyd fuktverdier, noe som kan antyde at dette er gammelt forhold, trolig fra tidligere eier. |

6.15 Rom under terreng

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.16 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.17 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.18 Toalettrom

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.19 Trapp

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.20 Varmesentral

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Leilighet i boligblokk

3. etasje





Signing Information Side 1/1

Egenerklærings skjema for boligsalg

| | | |
|------------------|---------------------|---------------------|
| Ness, Jan Gunnar | 9578-5999-4-1664329 | 2025-03-30 12:07:30 |
|------------------|---------------------|---------------------|

 This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Utstyrt dato
30. mar. 2025
Oppdragsnummer
20-0104/25

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.

Om eierskapet

| | |
|--|---|
| Gateadresse til salgsobjekt Hans Nielsen Hauges gate 39E, 0481 OSLO | Meglerfirma Nordvik Nydalen |
| Selgere Jan Gunnar Ness | |
| Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 20. juni 2018 | 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: 1037223 Forsikret i: lf | |

Utført arbeid

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Har vært kontroll men ikke rapport på at det er blitt oppdaget noe

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 når jeg kjøpte i 2018

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? 2018

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 20-0104/25

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

Deres ref.: 20-0104/25 . Vår ref.: 7397-1-17

Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Torshovdalen li Sameie
 Organisasjonsnr: 913438183
 Seksjonseier: Ness, Jan Gunnar
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 17
 Adresse: Hans Nielsen Hauges Gate 39 E, 0481 OSLO
 Seksjonsnummer: 17
 Gnr. 79
 Bnr. 124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6626870.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.
- Pakostninger/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.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 076,00,-

Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader | 4 488,00 | |
| Energi | 1 409,00 | |
| TV/bredbånd | 179,00 | |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 394,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 1,- |
| Annen formue: | 27 115,- |
| Gjeld: | 0,- |

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellessgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som framgår 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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Peter Andreas Blom, e-post:

torshovdalen2@styrerrommet.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 6 570,- 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7397
 Torshovdalen II Sameie

Velkommen til årsmøte i Torshovdalen II Sameie

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. mai kl. 19:00 og lukker 16. mai kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7397>

Det holdes også et frivillig møte 13. mai kl. 18:00, Espira Barnehage, Torshovdalen 2, Hans Nielsen Hauges gt. 39 F..

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.

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. Spørsmål om etablering av individuell varmemåling
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
 Styret i Torshovdalen II Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] 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) Styret foreslår overføring av årets resultat (- kr 515) fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg
1. Årsrapport m.styrets arb.Styrommet (002).pdf

Sak 5

Spørsmål om etablering av individuell varmemåling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er innhentet 3 anbud. Etablering og drift vil komme på omkring 0,1 mill.kr pr år løpende. Hensett til at besparelsene er usikre, vil styret tilrå at vi beholder dagens ordning der utgiftene fordeles i samsvar med sameiebrøken. Se nærmere gjennomgang i eget notat som vedlegges.

Styrets innstilling
Se nærmere vedlagte notat.

Forslag til vedtak
Sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.

Vedlegg
2. Notat individuell maling_.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Styrets innstilling
Foreslår samme godtgjørelse til styret som sist år.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Vi har vært 5 styremedlemmer og nå går to ut av styret, bl.a. pga flytting. Styret innstiller på at vi får inn et nytt styremedlem, slik at vi blir 4 i styret. Vi trenger da ikke noe varamedlem.

Innstilling

I samarbeid med valgkomiteen innstiller styret som styremedlem for 2 år:

Iver Andreas Schrøder Holter, H0704 i 39 A.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Iver Andreas Schrøder Holter
Arbeider som kreativ leder i reklamebyrå, innhatt styreverv i ulike organisasjoner tidligere.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|----------------------------|
| Leder | Peter Andreas Blom | Hans Nielsen Hauges Gt 39A |
| Styremedlem | Jone Hartvik Martinsen | Hans Nielsen Hauges Gt 39A |
| Styremedlem | Kris Nelvik | Hans Nielsen Hauges Gt 39A |
| Styremedlem | Jon Gerhard Reichelt | Hans Nielsen Hauges Gt 39E |
| Styremedlem | Per Øyvind Voie | Hans Nielsen Hauges Gt 39E |

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Torshovdalen II Sameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Torshovdalen II Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913438183, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

79 124

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

Torshovdalen II Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2023 fem medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten syv formelle møter i 2023 hatt kontakt om løpende saker, samt kontakt med styret i Torshovdalen I sameie om saker av felles interesse.

Fdv / hms:

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

Spesielt kan nevnes at vi nå har fått etablert en nødvendig orienteringsplan for brannvesenet (O-plan brann) som gir en oversikt over de ulike bygg og viser hvor brannsentralene med tilhørende detektorer befinner seg i bygningene. Vi har felles brannsentraler med Torshovdalen I. Orienteringsplanen er derfor satt opp ved brannvesenets angrepspunkt i oppgangen til 37 A i Torshovdalen 1.

Vedlikehold:

Trefasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023. Arbeidet ble gjennomført tilfredsstillende til avtalt pris. Fasaden har vært noe mindre slitt i høyblokken, 39 A. Maling av denne har vært utsatt foreløpig, men bør nå tas i løpet av et par år. Det blir behov for stillaser og kostnaden kan derfor påregnes å bli mer enn en halv mill.kr.

Vi har etter årevis med oppfølgingsarbeid vis a vis Orona nå fått ordnet problemet med vibrasjoner og støy fra heisen i 39 A. Tilbakemeldingene til styret etter bytte av maskin har vært gode. Heismaskinen ble etter forhandlinger byttet til noe redusert pris. Samtidig ble taljer og løpehjul på begge heiser byttet pga slitasje / rust. Styret har foreløpig ikke funnet det nødvendig å skifte ut dørøpphengene. Siden 2022 har det bare vært et kortvarig tilfelle av heisstans pga dette.

Backup batterier for brannheis (UPS) ble byttet ut i mars 2023. I tillegg til etablering av O-plan brann er det gjennomført service på brannslukkingsapparatene i mars 2023. Røykvarsleme i leilighetene byttes ut 1. halvår 2024 som en felles ordning.

Det har vært en del ekstra utgifter knyttet til rørleggerarbeider i 2023. Trykkøkningspumpene er overhaldt og en trykktank er byttet ut. Videre har det vært lekkasje i en bod i 39 A fra både tappevann og en sirkulasjonsreguleringsventil. Vi slapp heldigvis større vannskader.

Gulvvarmeanlegget har etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fungert tilfredsstillende. Likevel med unntak av en episode sommeren 2023 der anlegget gikk ut av drift pga en feilstilt ventil. I vinter ble det også nødvendig å justere en ventil for bedre varmetilførsel til en mindre del av anlegget.

Inngangsdørene til oppgangene har i løpet av vinteren krevd en del ekstra tilsyn, justeringer og reparasjoner pga snø og is. Vi har også hatt et par tilfeller av hærverk på en nøkkelbryter som nå er oppgradert.

Serviceavtalene med vaktmestertjenesten Rene Bygårder AS er videreført i 2023. Vi har en egen avtale om årlig gjødsling, lusing og kontroll av sluk på sameiets sedumtak (beplantede tak) + 2 ganger pr sesong hekktrimming, lusing, mv. av sameiets fellesområde. I tillegg betaler sameiet til T1 sin andel av utgifter for stell av fellesområder. Det er nå etablert en avtale om rengjøring og vedlikehold av sameienes søppelcontainere.

Styret minner om at i hht vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring ikke skal etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger. En rekke gjenstander er derfor satt til side av styret og vil måtte kjøres bort når det blir for fullt. Vi hadde sist en slik opprydning i 2022 og har ikke hatt noen egen dugnad i 2023.

Individuell varmemåling?

Etter ønske fra forrige årsmøte har styret i perioden arbeidet med innhenting av anbud på individuell måling av varmemåling og bruk av varmemåling. Det er innhentet 3 anbud. Etablering og drift vil komme på omkring 0,1 mill.kr pr år løpende. Hensett til at besparelsene er usikre, vil styret tilrå at vi beholder dagens ordning der utgiftene fordeles i samsvar med sameiebrøken. Se nærmere gjennomgang i eget notat som vedlegges.

Økonomi:

Bygningsmassen er nå 10 år gammel og en del ekstra vedlikehold har vært nødvendig i 2023. I 2023 utførte vi ekstraordinære vedlikeholdsgjaver for samlet kr 884.000, jf ovenfor.

I løpet av de nærmeste par årene vil det komme en større utgift til maling av fasaden i 39 A. Heisalarmene må nå oppgraderes p.g.a. overgangen fra 2 G nett til 4 G. Vi vurderer når kostnaden bør tas ved å bytte ut lysarmaturer i bodene og utelampene til led. Dette fordi tradisjonelle lysstoffrør og sparepærer er på vei ut. I tillegg påregnes på sikt bli behov for bl.a. rens av ventilasjonsanlegg, ekstra vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.

Sameiets økonomi er fortsatt god. Det ble nødvendig å øke husleien for 2023 med 10 %. Dette pga prisstigningen og behovet for å møte vedlikeholdskostnadene. For 2024 er husleien forsiktigvis økt med 3 % foreløpig.

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

Sosialt:

T I og T II samarbeider i velferdskomiteen. Det har i 2023 vært arrangert en felles sammenkomst i forbindelse med tenning av julegranen. Det er fra før etablert en ordning med vannslange, tilkobling og nøkkel for vask av sykler som skal være i sykkelboden i 37 A.

Annet:

Styret minner om at heisdører og andre dører med automatisk dørpumpe ikke må sperres. Se nærmere Vibbo om hvordan man går frem ved flytting el.l. T I vurderer løpende omfanget på de felles vekttertjenestene ut fra behovet.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at husleieøkningen ble iverksatt fom februar, planlagt økning var fom januar.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 519 790. Det tilsvarer omtrent 2 måneders husleie.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II SAMEIE.

| | |
|---|---|
| <p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2023 Resultatregnskap 2023 Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |
|---|---|

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

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. Betyggende 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 Dokumentnr: XUDQP-F5E2X-VUJ5I-IEA18-4FING5-XE2ED

9

Torshovdalen II Sameie

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

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 092 188 | 2 980 671 | 3 109 000 | 3 109 000 |
| Andre inntekter | 3 | 5 008 | 58 035 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 097 196 | 3 038 706 | 3 109 000 | 3 109 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -16 920 | -14 100 | -14 100 | -17 000 |
| Styrehonorar | 5 | -120 000 | -100 000 | -100 000 | -120 000 |
| Avskrivninger | 14 | -19 575 | -19 575 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 142 | -10 894 | -9 200 | -10 000 |
| Forrettingsførerhonorar | | -115 545 | -111 085 | -117 000 | -123 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -75 | -1 246 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -1 023 528 | -578 492 | -380 000 | -645 000 |
| Forsikringer | | -116 722 | -106 936 | -116 000 | -127 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -253 994 | -210 406 | -270 000 | -300 000 |
| Kostnader sameie | | -372 130 | -499 206 | -500 000 | -412 000 |
| Energi/fyring | 10 | -778 266 | -882 173 | -870 000 | -840 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -124 584 | -238 281 | -130 000 | -130 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -157 617 | -162 213 | -188 500 | -176 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 108 096 | -2 934 609 | -2 699 800 | -2 905 500 |
| DRIFTSRESULTAT | | -10 900 | 104 097 | 409 200 | 203 500 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 10 640 | 2 514 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 13 | -255 | -3 002 | -2 500 | -2 500 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 10 385 | -488 | -2 500 | -2 500 |
| ÅRSRESULTAT | | -515 | 103 609 | 406 700 | 201 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 103 609 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -515 | 0 | | |

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 215 332 | 234 907 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 215 332 | 234 907 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser på felleskostnader | | 170 | 413 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 19 718 | 18 994 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 798 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 556 248 | 599 815 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 358 471 | 101 786 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 934 607 | 721 807 |
| SUM EIENDELER | | 1 149 939 | 956 714 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 735 122 | 735 636 |
| SUM EGENKAPITAL | | 735 122 | 735 636 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 50 037 | 8 890 |
| Leverandørgjeld | | 364 780 | 91 444 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 120 743 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 414 817 | 221 077 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 149 939 | 956 714 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 22.03.2024
Styret i Torshovdalen II Sameie

| | | |
|----------------------|------------------------|-------------|
| Peter Andreas Blom | Jone Hartvik Martinsen | Kris Nelvik |
| Jon Gerhard Reichelt | Per Øyvind Voie | |

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HØVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 047 232 |
| Brensel | 799 344 |
| Seksjonert lokale | 123 176 |
| Kabel-TV | 122 436 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 092 188 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|--------------|
| Nettinnbetalinger | 5 008 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 5 008 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 920 |

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

12

Torshovdalen II Sameie

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 142.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -75 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -75 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -367 766 |
| Drift/vedlikehold VVS | -78 300 |
| Drift/vedlikehold elektro | -158 983 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -32 542 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -219 804 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -68 693 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -91 439 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -1 023 528 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -253 994 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -253 994 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -89 945 |
| Fjernvarme | -688 320 |
| SUM ENERGI / FYRING | -778 266 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------|----------|
| Lokalleie | -600 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -20 210 |
| Diverse leiekostnader/leasing | -4 788 |
| Renhold ved firmaer | -125 544 |
| Andre fremmede tjenester | -1 088 |
| Trykksaker | -259 |
| Andre kontorkostnader | -1 126 |

13

Torshovdalen II Sameie

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Porto | -100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 202 |
| Velferdskostnader | -700 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -157 617 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 3 214 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 6 685 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 409 |
| Andre renteinntekter | 332 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 10 640 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------------|-------------|
| Renter på leverandørgjeld | -103 |
| Renter og provisjon på kassekreditt | -152 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -255 |

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Garasjeanlegg | |
| Tilgang 2015 | 371 932 |
| Tilgang 2023 | 19 575 |
| Avskrevet tidligere | -156 600 |
| Avskrevet i år | -19 575 |
| | 215 332 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 215 332 |

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-19 575**

ETABLERING AV INDIVIDUELL MÅLING AV VARME?

Innledning:

Vi har ikke tidligere hatt individuell varmemåling i sameiet. Ordningen er at hver seksjon har betalt sitt forbruk ut fra eierbrøken slik det gjøres med andre felles utgifter. Etter ønske fra årsmøtet i 2023 har styret gjort en vurdering av om dette bør endres og om vi burde etablere individuell måling. Som en del av arbeidet har styret innhentet tilbud på etablering og drift av individuell varmemåling i sameiet og sett på erfaringene og vurderingene gjort i vårt nabosameie Torshovdalen 1 (T1).

Anbudene:

Det er innhentet 3 anbud som ligger på omlag 1 million kr over 10 år for etablering, drift og fakturering av målt forbruk i den enkelte seksjon (fra 0,9 mill.kr til 1,2 mill.kr). Den reelle kostnad vil kunne variere adskillig avhengig av hva det enkelte tilbud omfatter, som f.eks. rørlegger, administrasjonsutgifter til Obos ved fakturering via dem og hvor mye av forbruket som faktisk skal måles, eller bare beregnes (gulvvarme, fellesarealer, næring, ventilasjon, sirkulasjonstap varmt vann, forbruk kaldt vann). Investeringskostnaden vil utgjøre ca 20 % av samlet kostnad. Etter 10 år vil måleutstyret måtte byttes ut.

For å gjøre det enkelt kan man si at det vil koste sameiet i strørrelsesorden 100 tusen kr pr år, eller ca 1.725 kr pr seksjon i året. Avhengig av hva anbudene omfatter, vil endelig kostnad kunne bli noe høyere. I tillegg kommer selvsagt kostnaden ved det målte forbruk i hver seksjon.

Besparelser:

Sameiet brukte 534149 kwh varme i 23. Besparelse på 25 % er 133.537 kwh. 100 % er 53.414 kwh. Variabel snittpris 2023 i hht betalte fakturaer i 12 mndr var: Totalt betalt kr 676 t - fastledd kr 36.000 = kr 640 t kr : 534t kwh = kr 1,2 pr. kwh.

25 % besparelse gir da: 133 t kwh x 1,20 = kr 159 t.

20 % besparelse gir: 106 t kwh x 1,20 = kr 127 t.

10 % besparelse gir: 53 kwh x 1,20 = kr 63 t.

Gitt en kostnad på 100.000 pr år må sameiet spare minst 16 % på forbruket for at det skal lønne seg. Ser en på sameiets kostnader til varme lenger bak i tid må imidlertid besparelsen være enda høyere, da varmeprisen har vært uvanlig høy siste år. I snitt har sameiet siste 10 år hatt varmekostnader på ca 500.000. Kostnaden ved å installere individuell varmemåling tilsvarer altså i snitt kostnaden med to års energiforbruk.

En sammenlikning med nabosameiet er vanskelig, bl.a. fordi arealene ikke er sammenliknbare og de har hatt tekniske problemer med periodevis bortfall / reduksjon i varmetilførsel siste par årene. Det er imidlertid ingen tvil om at T1 har hatt store utfordringer. De har nylig byttet alle sine målere og endret til ny leverandør. Kostnadene til drift, og da særlig fakturering, er betydelige, og det må fortsatt delvis beregnes en fordeling på eierbrøk grunnet fellesarealer og systemtap.

Noen momenter pro og contra:

PRO

- Rettferdighet, at de som bruker mest betaler mest.
- Miljømessig, at man får et sterke incentiv til å redusere eget varmemeforbruk
- Sannsynligvis en besparelse i totalt varmemeforbruk, selv om det ikke kan dokumenteres.
- Best case, besparelse blir over 16 % årlig, da tjener vi penger på det, gitt kostnad 100 t pr år og strømprisen i 2023.
- Dersom prisen på varme øker i fremtiden vil vår besparelse øke.

CONTRA

- Individuell måling av varme gir ikke samme nøyaktighet som individuell måling av strøm, og dette kan derfor ikke sammenlignes direkte.
- Stor kostnad ved måling, må spare over 100 t kr pr år for at skal lønne seg når kostnad 1 mill over 10 år
- Dersom prisen på varme blir lavere i fremtiden vil vår besparelse reduseres/vårt tap øke
- En del som ikke måles uansett, fare for feilmålinger og forsinkelser i fakturering, ekstra administrativt arbeid og kostnader. Erfaringene hos nabosameiet og avregning via Obos har ikke vært gode.
- Sameiets driftsbudsjett vil måtte heves pga usikkerhet knyttet til besparelse / kostnader og mulig forsinkelse på 1-2 måneder mellom sameiets betalinger og en etterskuddsvis fakturering til den enkelte.
- Misfornøyde seksjonseiere som klager på avregninger de mener er feil.

- Rettferdighet, målt forbruk av varme vil kunne oppleves urettferdig etter som forbruk vil påvirkes sterkt av beliggenhet i sameiet, som antall yttervegger og naboers fyringsvaner.

KONKLUSJON:

Med bakgrunn i vurderingen ovenfor har et samlet styre landet på at vi ikke vil anbefale å innføre individuell måling av varme, men at sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt årsmøte 2024**

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 13.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.24

Selskapsnummer: 7397 Selskapsnavn: Torshovdalen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>[Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Spørsmål om etablering av individuell varmemåling</p> <p>Sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

| |
|--|
| <p>Sak 6 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 7 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Iver Andreas Schrøder Holter</p> |



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 2024 for Torshovdalen II Sameie

Organisasjonsnummer: 913438183

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 13. mai kl. 19:00 til 16. mai kl. 19:00 og møtet ble avholdt 13. mai 2024, Espira Barnehage, Torshovdalen 2, Hans Nielsen Hauges gt. 39 F..

Antall stemmeberettigede som deltok: 26.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Styreleder Peter Blom er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Anne Sigrid Hamran og Iver Holter velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flerfallskrav: 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: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat (- kr 515) fra opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

5. Spørsmål om etablering av individuell varmemåling

Det er innhentet 3 anbud. Etablering og drift vil komme på omkring 0,1 mill.kr pr år løpende. Hensett til at besparelsene er usikre, vil styret tilrå at vi beholder dagens ordning der utgiftene fordeles i samsvar med sameiebrøken. Se nærmere gjennomgang i eget notat som vedlegges.

Styrets innstilling

Se nærmere vedlagte notat.

Forslag til vedtak:

Sameiet fortsetter med dagens ordning hvor kostnader til varme fordeles etter eierbrøk.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 21

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 4

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000.

Styrets innstilling

Foreslår samme godtgjørelse til styret som sist år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flerfallskrav: Alminnelig (50%)

7. Valg av tillitsvalgte



Vi har vært 5 styremedlemmer og nå går to ut av styret, bl.a. pga flytting. Styret innstiller på at vi får inn et nytt styremedlem, slik at vi blir 4 i styret. Vi trenger da ikke noe varamedlem.

Innstilling

I samarbeid med valgkomiteen innstiller styret som styremedlem for 2 år:

Iver Andreas Schröder Holter, H0704 i 39 A.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Iver Andreas Schröder Holter (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Iver Andreas Schröder Holter





Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7397
Torshovdalen II Sameie

Velkommen til årsmøte i Torshovdalen II Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. juni kl. 09:00 og lukker 26. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7397>

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 avgis din stemme.

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.

Annen informasjon

Ekstraordinært årsmøte for å formalisert gjenvalg av to av styrets medlemmer for ny periode.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Torshovdalen II Sameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Peter Blom er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne Sigrid Hamran og Iver Holter 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

Valg av tillitsvalgte

Ved valget av Iver Aandreas Schröder Holter som styremedlem på ordinært årsmøte 13.5.2024 ble det protokollert: "Vi har vært 5 styremedlemmer og nå går to ut av styret, bl.a. pga flytting. Styret innstiller på at vi får inn et nytt styremedlem, slik at vi blir 4 i styret. Vi trenger da ikke noe varamedlem."

Ved en forglemmelse kom det imidlertid ikke med at to av styrets medlemmer tar gjenvalg for to nye år. Dette gjelder styremedlemmene Kris Nelvik og Jon Reichelt. Styret vil følgelig bestå av styrleder Peter Blom (ikke på valg), Kris Nelvik og Jon Reichelt som tar gjenvalg og Iver Andreas Schröder Holter som ble valgt på ordinært årsmøte 2024.

Innstilling

I forbindelse med innkalling til ordinært årsmøte ble det bedt om forslag til medlemmer av styret. Det inkom ingen andre forslag enn på Holter som ble valgt.

Vi trenger nå å få formalisert at Kris Nelvik og Jon Reichelt velges for 2 nye år.

Roller og kandidater

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

- Jon Reichelt
Tar gjenvalg
- Kris Nelvik
Tar gjenvalg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 23.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 26.06.24

Selskapsnummer: 7397 Selskapsnavn: Torshovdalen II Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Peter Blom er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Sigrid Hamran og Iver Holter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jon Reichelt

Kris Nelvik



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 ekstraordinært årsmøte 2024 for Torshovdalen II Sameie

Organisasjonsnummer: 913438183

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. juni kl. 09:00 til 26. juni kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 20.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Peter Blom er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Sigrid Hamran og Iver Holter er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: 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: 19

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Fiertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Ved valget av Iver Andreas Schröder Holter som styremedlem på ordinært årsmøte 13.5.2024 ble det protokollert: "Vi har vært 5 styremedlemmer og nå går to ut av styret, bl.a. pga flytting. Styret innstiller på at vi får inn et nytt styremedlem, slik at vi blir 4 i styret. Vi trenger da ikke noe varamedlem."

Ved en forleggelse kom det imidlertid ikke med at to av styrets medlemmer tar gjenvalg for to nye år. Dette gjelder styremedlemmene Kris Nelvik og Jon Reichelt. Styret vil følgelig bestå av styrlleder Peter Blom (ikke på valg), Kris Nelvik og Jon Reichelt som tar gjenvalg og Iver Andreas Schröder Holter som ble valgt på ordinært årsmøte 2024.

Innstilling

I forbindelse med innkalling til ordinært årsmøte ble det bedt om forslag til medlemmer av styret. Det inkom ingen andre forslag enn på Holter som ble valgt.

Vi trenger nå å få formalisert at Kris Nelvik og Jon Reichelt velges for 2 nye år.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Kris Nelvik (19 stemmer)

Jon Reichelt (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kris Nelvik

Jon Reichelt



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557521043227

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN II SAMEIE

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

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

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

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

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

3. RETTLIG RÅDERETT

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

4.2

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

4.3

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

4.4

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

5. RETTIGHETER

5.1

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

5.2

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

5.3

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

Torshovdalen I Sameie (gnr.79 bnr.104) har bruksrett til kjørbær atkomst og avfallsanlegg som vist i grønn farge i vedlagte skisse, Bilag 5, over Sameiets eiendom.

5.4

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

6. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige husordensregler for eiendommen. Det kan fastsettes separate husordensregler for boligseksjoner og barnehageseksjonen. Boligseksjonene kan ikke fastsette husordensregler som går ut over bruken av barnehageseksjonen på en urimelig måte.

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:

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

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

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

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

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

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

- A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt A, B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.
- B) Sameiets kostnader knyttet til drift og vedlikehold av atkomstveien over gnr. 79 bnr. 104 jfr. Pkt. 5.3, som angitt i gult i vedlagte skisse, BILAG 3, dekkes av barnehageseksjonen og boligseksjonene med en halvpart på hver.
- C) Kostnader forbundet med administrasjon som for eksempel styrehonorar, forretningsførsel og revisjon fordeles med en lik andel på hver enkelt seksjon.
- D) Kostnader forbundet med kollektivt TV og bredbånd fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

7.2

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

7.3

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

7.4

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

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

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

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

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

9. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

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

10.2 Innkalling til årsmøte

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

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

10.3 Møterett og møteplikt

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

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

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

- A) saker som kun angår boligseksjonene eller fellesarealer som kun benyttes og/eller vedlikeholdes av boligseksjonene, avgjøres av boligseksjonene alene. Flertallet regnes i begge tilfeller etter antall seksjoner, slik at hver av boligseksjonene gir én stemme,
- B) Saker som angår Sameiet eller Eiendommen som helhet, avgjøres av alle seksjonene i fellesskap. Flertallet regnes etter sameiebrøk, og kun av avgitte stemmer.

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

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

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

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

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøte til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

10.6 Mindretallsvern

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

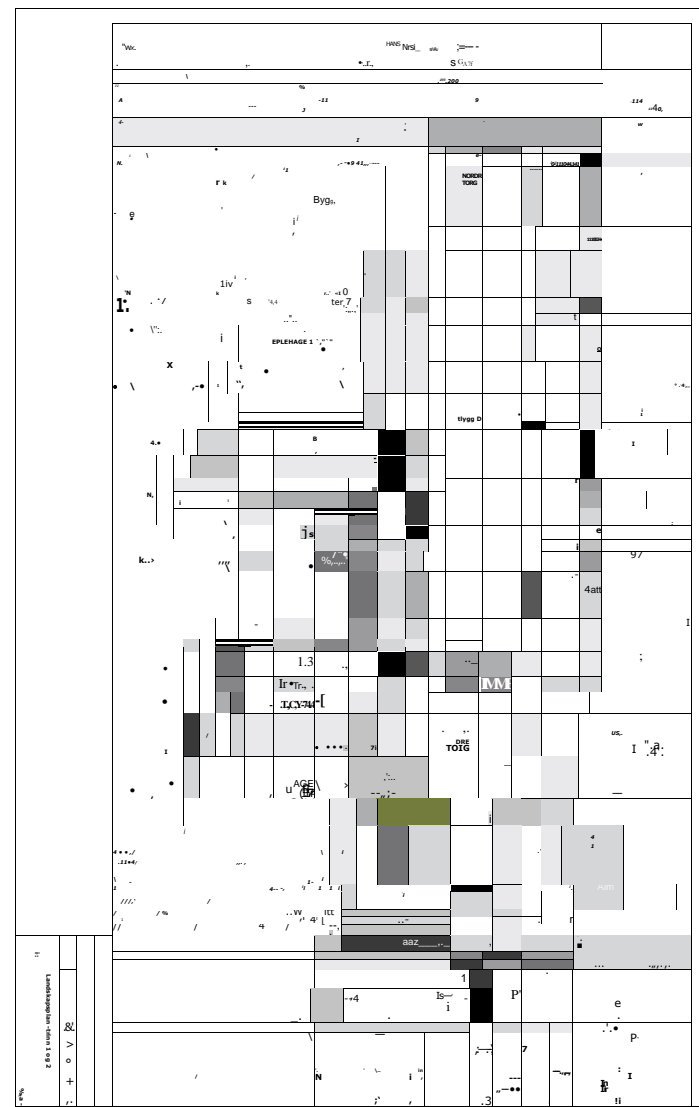
11. GENERELLE PLIKTER

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

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

12. BILAG

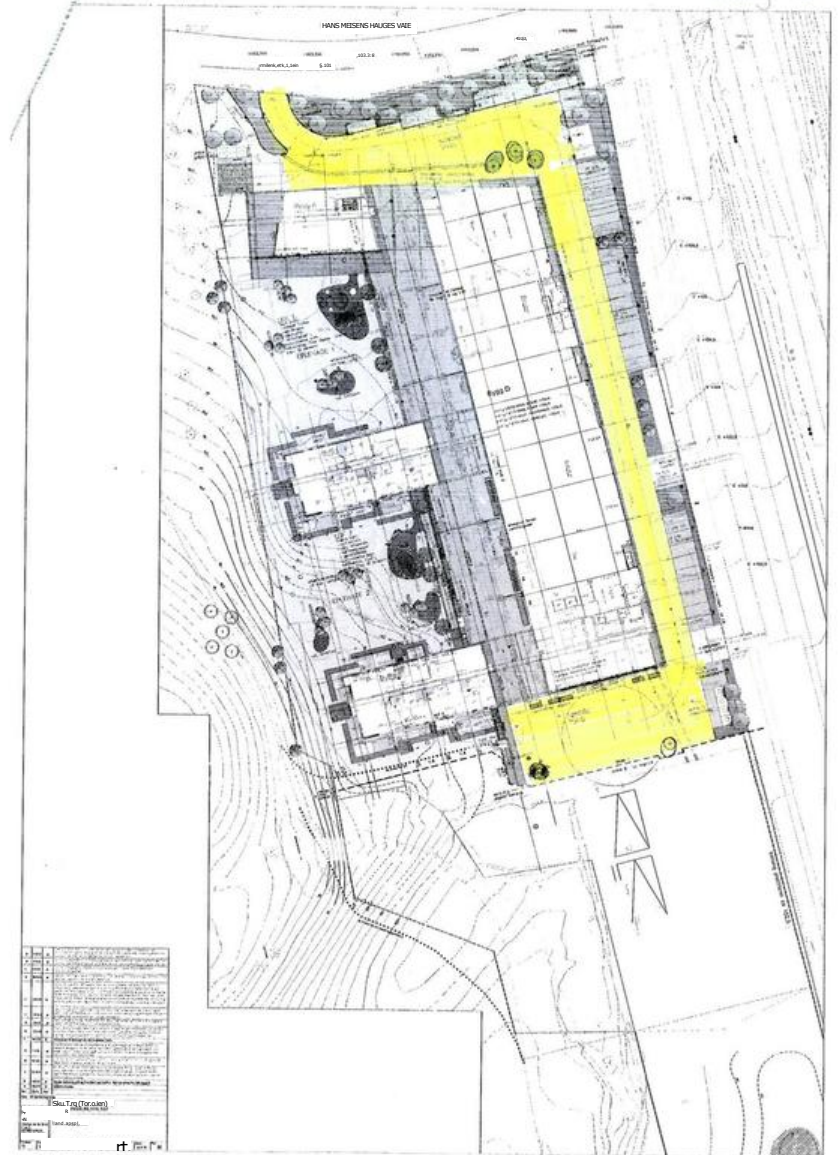
- BILAG 1: Kartskisse over bruksrett for barnehageseksjonen
- BILAG 2: Kartskisse over boligens utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C
- BILAG 3: Kartskisse over atkomstvei
- BILAG 4: Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei
- BILAG 5: Skisse over Sameiet Torshovdalen I sin bruksrett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



Bilag 2



Bilag 3



VEDTEKTER

FOR

TORSHOVDALEN VEILAG

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

§ 1 Navn og Formål

Veilagets navn er Torshovdalen Veilag (heretter Veilaget).

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

§2 Medlemskap

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

§ 3 Ordinært årsmøte

Årsmøtet er Veilagets øverste organ.

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

Ordinært årsmøtet skal hvert år behandle følgende saker:

- Styrets beretning
- Veilagets regnskap
- Valg av styre og styreleder
- Fastsette medlemskontingent

§ 4 Ekstraordinært årsmøte

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

§ 5 Avstemming

For andre beslutninger enn vedtektsendringer treffer årsmøtet beslutning med alminnelig flertall av de fremmøtte. Hvert medlem har 8i stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

§ 6 Styret

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

§ 7 Styrets oppgaver

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

§ 8 Veiavgift

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

§ 9 Ansvar for skader på veien

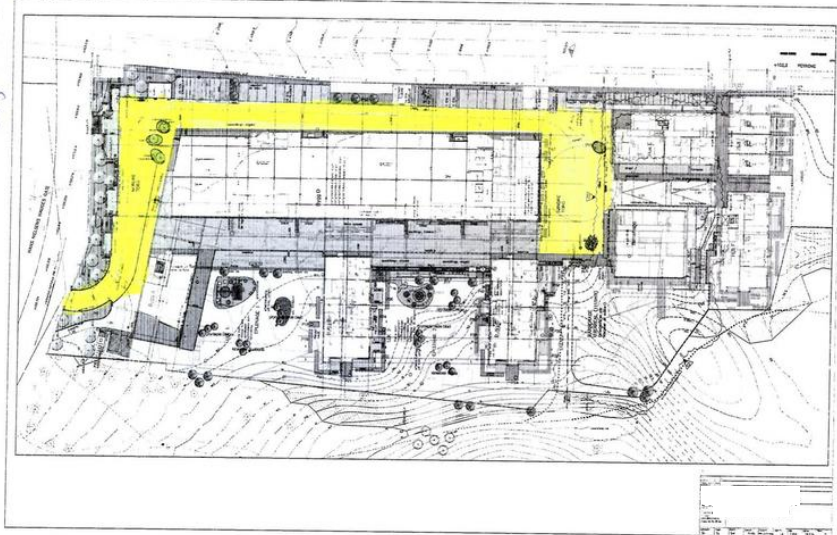
Medlemmer og andre som bruker veien og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra årsmøtet eller styret, er personlig ansvarlig for skader de måtte påføre veien. Dersom slike skader ikke blir tilfredsstillende utbedret innen rimelig tid eller innen en frist som er gitt av styret,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

§ 10 Forholdet til veiloven

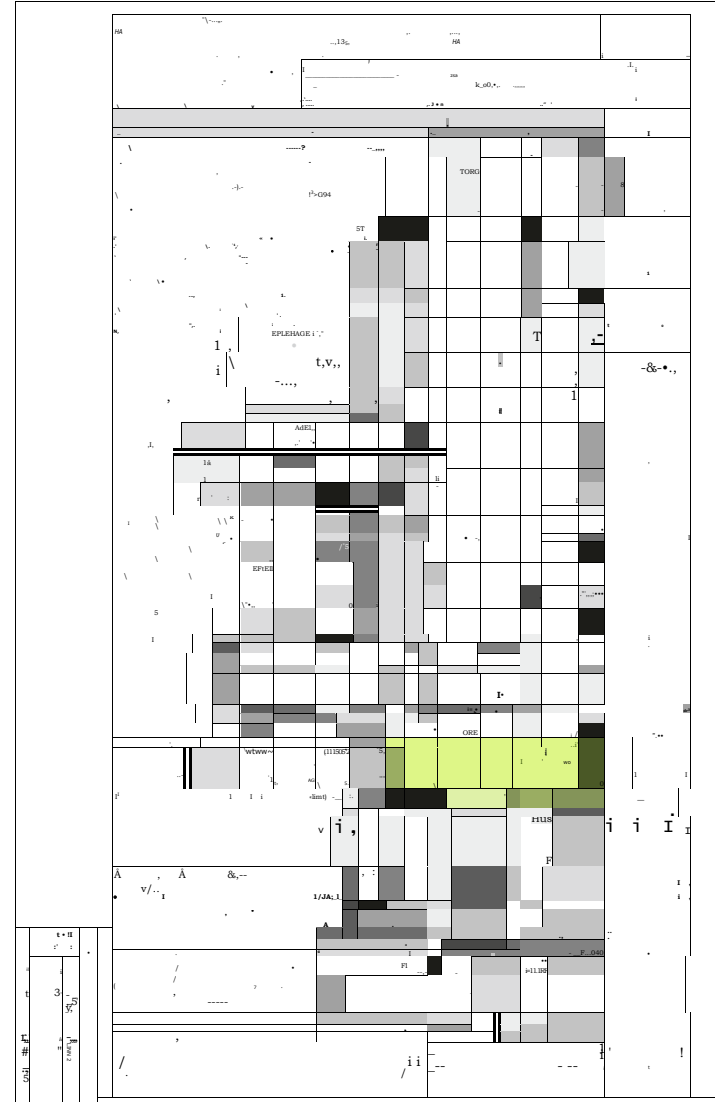
Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går veiloven foran vedtektene.

Bilag 1: Skisse av atkomstveien

Bilag 4 til bilag



Bilag 5





ADKOMST FOR ALLMENNHETEN

TEGNERKLARING

TEGNERKLEDDENSFORMEL

1. BYGGEOMRADER
Bolig, kontor, forretning, allmenntilg formål
(barnehage/ undervisning), bevertrng
 3. OFF. TRAFIKKOMRADER
Gang - / sykkelvei
!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!!Annot sporvesestri
 4. FRIONRADER
Park
 7. FELLESKOMRADER
Felles avkjørsel, parkering, gangareal, torg
- STREKSYMBOLER M.M.
- Planens begrensning
- Formålsgrense
Eiendomsgrænse
----- Eksisterende bygg som kringler i planen
- Byggegrense
Grense mellom ulike høyder
Begrensning parkeringsanlegg under terrenng
- Sti
Avkjørsel
Bygning som forutsettes revet N
Reguleringslinje/- formål so' oppheves J 2 3 25 55

SINSEN TORG

HEGNETSBEREKNINGSUTSAG 21-20 pnr. 79 km. 26, 95.100.117

10/12/2017

Saknr. 2017/1013 og 1014 p. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Oslo koznime
Vabk gate 1 0157 Oslo Sentralbord: 23 49 10 00

Plan- og
bygningsseten

HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVDALEN 2 SAMEIE

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

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

INNHold

| | |
|--|----------|
| 1. FORMÅL | 2 |
| 2. VIRKEOMRÅDE | 2 |
| 3. GENERELT | 2 |
| 4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD | 2 |
| 4.1 Leiligheten | 2 |
| 4.2 Terrasse og felles uteareal | 3 |
| 4.3 Fellesareal innvendig | 3 |
| 4.4 Avfallshåndtering | 4 |
| 4.5 Boder | 4 |
| 4.6 Garasjeanlegg | 4 |
| 4.7 Grøntanlegg | 5 |
| 5. STØY | 5 |
| 5.1 Generelt hensyn | 5 |
| 5.2 Musikkøving | 5 |
| 5.3 Håndverksarbeid og oppussingsarbeid | 5 |
| 6. DYREHOLD | 5 |
| 7. SKADER, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD | 6 |
| 8. REGELBRUDD | 6 |
| 9. DISPENSASJONER | 6 |

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

1. FORMÅL

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

2. VIRKEOMRÅDE

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

Fellesbetegnelsen **beboere** benyttes i dette regelverk.

3. GENERELT

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

Enhver som faller inn under virkeområdet til disse husordensreglene, plikter å bidra til at boligsameiet holdes i god orden, at bomiljøet utvikles til beste for alle beboere, og at aktiviteter som berører øvrige beboere utøves på en mest mulig hensynsfull måte.

Den enkelte beboer plikter å holde seg orientert om den informasjon som gjøres tilgjengelig på sameiets hjemmeside: www.torshovdalen2.no.

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

4.1 Leiligheten

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

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

Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje - arbeider på bad, vaskerom og kjøkken – som inkluderer opplegg av rør må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende seksjon. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask eller WC slik at avløpsrør tettes.

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

4.2 Terrasser og felles uteareal

Den enkelte beboer plikter å holde generell orden på egen terrasse. Skrot, pappesker og lignende skal ikke oppbevares på terrassene. Utvendig juledekor/belysning skal fjernes innen 1.februar.

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

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

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

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

Sameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av synlige parabol – eller andre TV-antennar er ikke tillatt.

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

4.3 Fellesareal innvendig

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

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

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

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

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

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

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

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

4.4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt.

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

4.5 Boder

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

Det frarådes å oppbevare verdigjenstander på boden. Det er ikke tillatt å oppbevare brann/ eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lukstærke gjenstander i boden. Heller ikke mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøyer eller skadedyr. Ellers plikter beboere å holde sin egen bod ren og i forsvarlig orden.

4.6 Garasjeanlegg

Garasjeporten er automatisk og betjenes med fjernkontroll. Beboerne er ansvarlige for å varsle styret umiddelbart dersom fjernkontroll mistes eller blir stjålet. Vær oppmerksom på at tyver er svært interessert i å skaffe seg slike fjernkontroller, og oppbevaring av fjernkontrollen må skje med tanke på dette. Oppbevar derfor aldri fjernkontrollen i bilen mens den står i garasjen.

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

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

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

Vis hensyn ved kjøring i garasje. Parker på midten av ditt eget felt og kun på din oppmerkede plass. Dersom bilen din forurenser gulvet med bensin/ olje ber vi deg fjerne dette med dertil egnet virkemiddel straks.

Det finnes 6 gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Hver seksjon skal ha hvert sitt parkeringsbevis påført leilighetsnummer. Sameier har ansvar for å låse opp garasjeporten for sin gjest og for at gyldig bevis legges godt synlig i gjestens frontrute. Maks parkeringstid for en og samme gjest er 2 døgn.

4.7 Grøntanlegg

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

Grilling på felles grønntanlegg er ikke tillatt.

5. STØY

5.1 Generelt hensyn

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

5.2 Musikkøving

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

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

5.3 Håndverksarbeid og oppussingsarbeid

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

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

6. DYREHOLD

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

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

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

7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

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

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

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

8. REGELBRUDD

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

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

9. DISPENSASJONER

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigstøt DA
HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E

Dato: 28.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508676
1272

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.79 BNR. 124

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

GNR. 79 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.12.2013.

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

4392.5 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 10 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



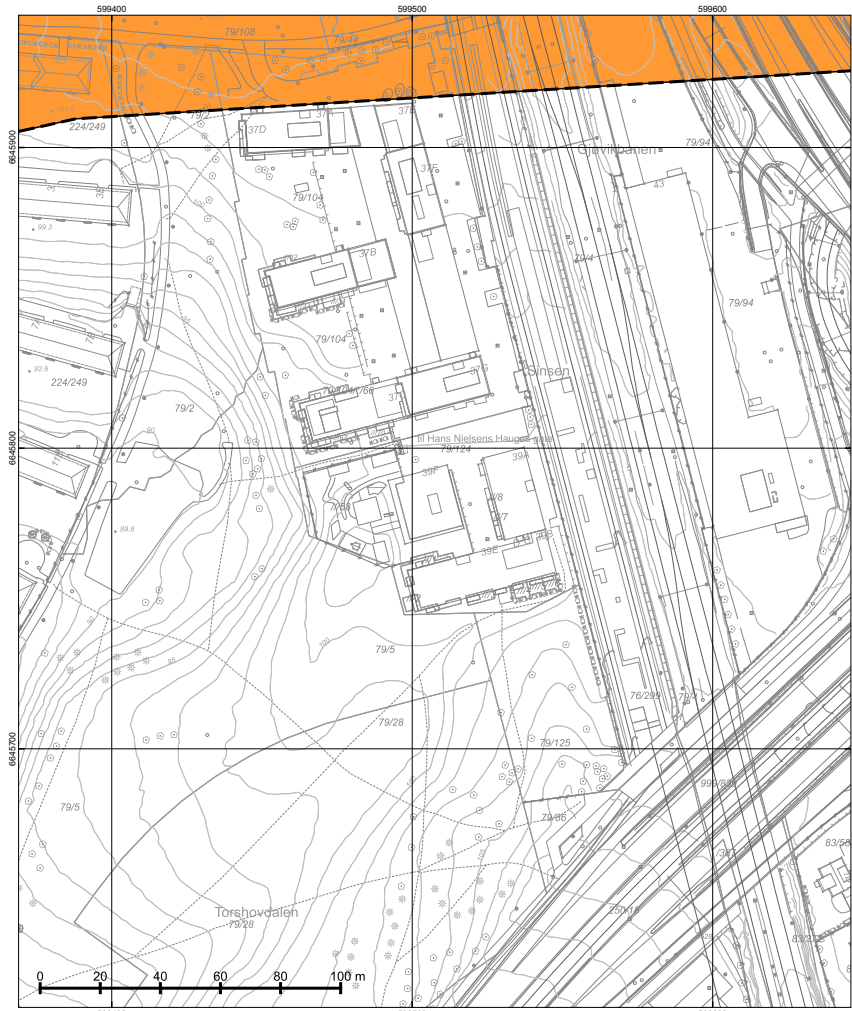
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

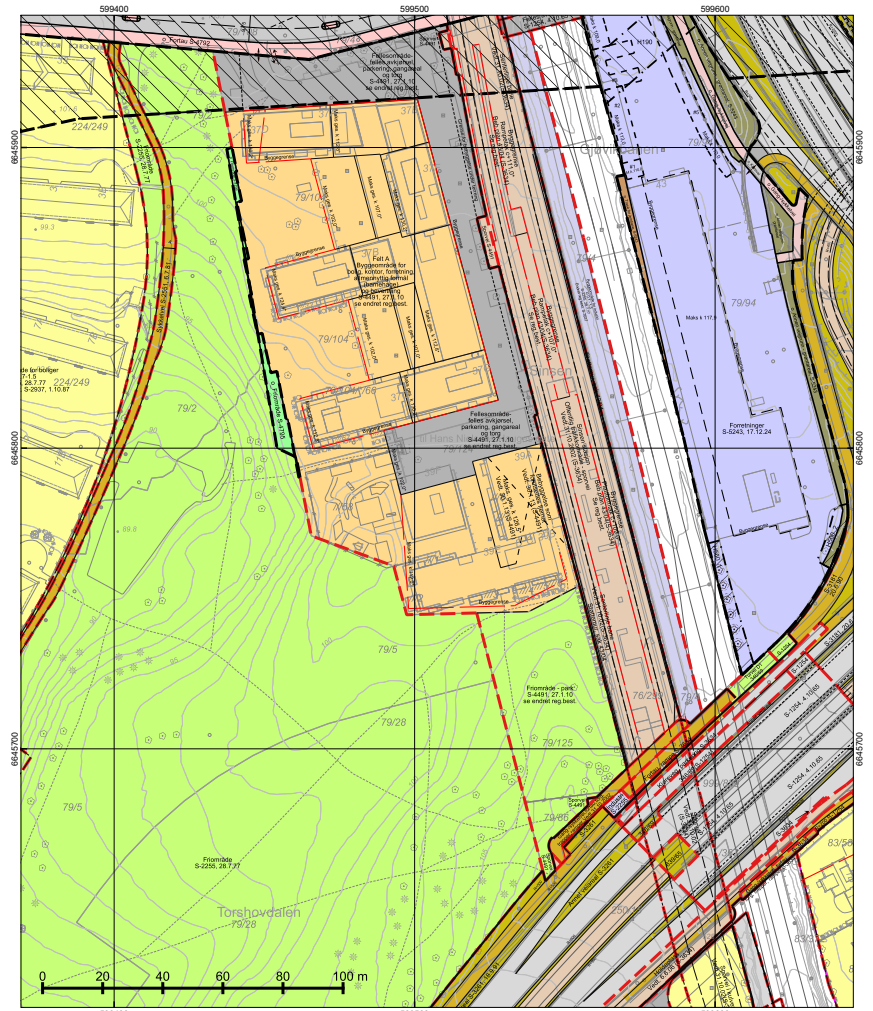
Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA





*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>Oslo</p> <p>Dato: 28.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalknivå 2 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>PlottID/Best.nr: 140412/ 86508676</p> <p>Deres ref.: 198339</p> | |
| <p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <p>Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E</p> <p>Gnr/Bnr: 79/124</p> | <p>Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E</p> <p>Gnr/Bnr: 79/124</p> | <p>Kommentar:</p> |



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>Oslo</p> <p>Dato: 28.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> | Reguleringskart | | <p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplan kartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p> |
| | <p>– Kartutsnittet gjelder vertikalknivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalknivå 1 og 3</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17</p> <p>– Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.</p> | <p>PlottID/Best.nr: 140412/ 86508676</p> <p>Deres ref.: 198339</p> | |
| <p>Høydereferanser</p> <p>- Reguleringsplan: Se reg.best.</p> <p>- Bakgrunnskart: NN2000</p> <p>Originalformat: A3</p> | <p>Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E</p> <p>Gnr/Bnr: 79/124</p> | <p>Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E</p> <p>Gnr/Bnr: 79/124</p> | <p>Kommentar:</p> |

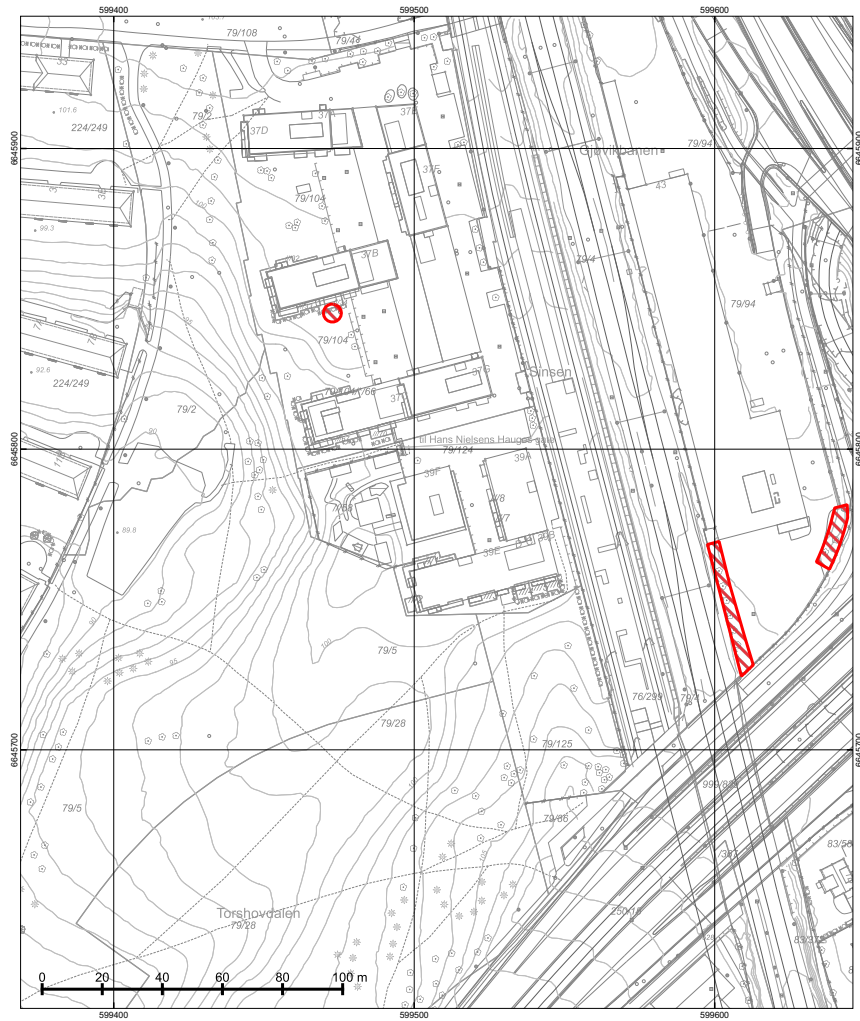


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 150 - Industri m.tilh. anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
- 1150 - Forretninger
- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombintert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grontareal
- 2021 - Trase for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinererte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålsgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Regulert kjørefelt
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiklinje
- Regulert stoy skjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

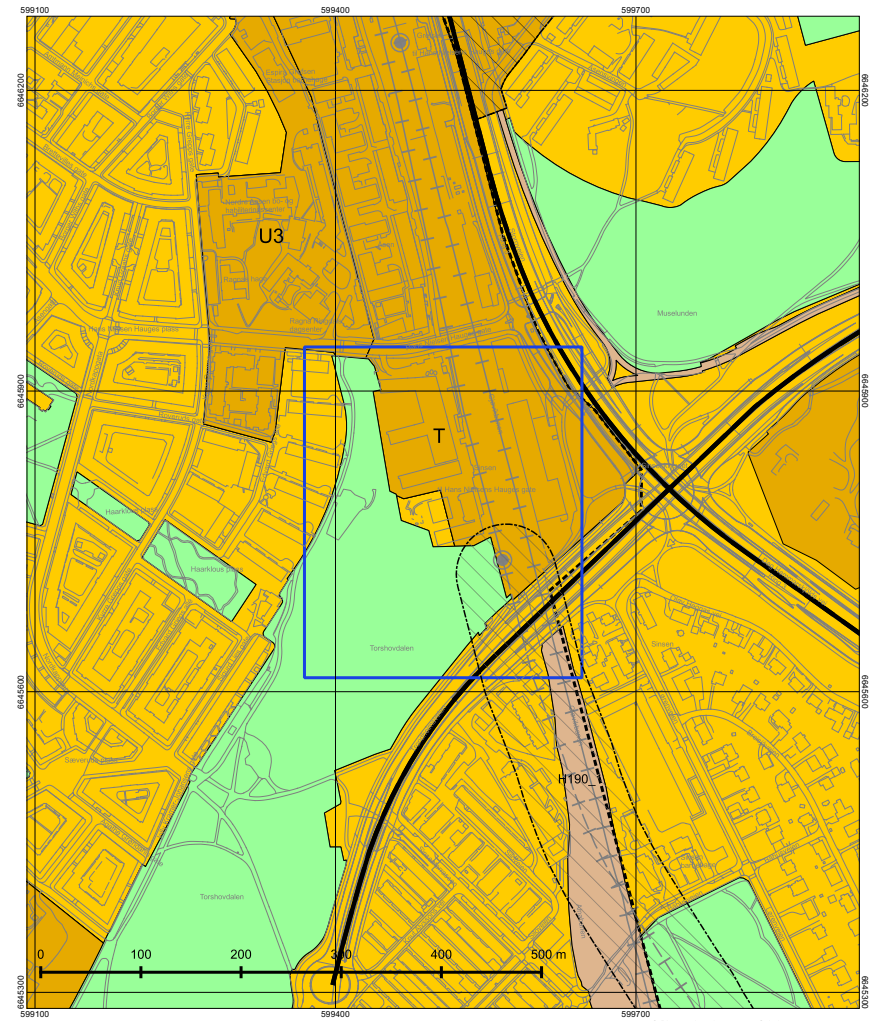
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsstaten, Oslo kommune

| | | |
|--|--|--|
| Oslo Dato: 28.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 | Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 3 (dvs. over bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 og 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak. | Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinneyn. Se tegnforklaring på eget ark |
| Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 | PlottID/Best.nr.: 140412/ 86508676 Adresse: HANS NIELSEN HAUGES GATE 39E Gnr/Bnr: 79/124 | Deres ref.: 198339 Kommentar: |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|--|--|
|  Oslo Dato: 28.03.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidtanseløst 1m Koord.system: EUREF89 - UTM zone 32 Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 | Naturangfold | | 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 Saksinnmøt. |
| | - Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (grønt). - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak. | PlottID/Best.nr.: 140412/ 86508676 Deres ref.: 198339 | |
| | Gnr/Bnr: 79/124 | | |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

| | | | |
|---|---|--|---|
|  Oslo Dato: 28.03.2025 Målestokk 1:3000 Koordinatystem: EUREF89 - UTM zone 32 PlottID/Best.nr.: 140412/86508676 Deres ref.: 198339 | 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://ov2.gbe.oslo.kommune.no/kart/2/mode=skommuneplan Blå ramme viser utsnittet for de avrige 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

| | | | |
|---|--|---|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elvefom |
| | |  | H390 - Deponi |



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.

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 m². Arealer under og delvis under terreng inngår ikke i beregningsgrunnlaget. Innenfor tillatt bruksareal tillates etablert forretning og bevertning med til sammen BRA = 2500 m². Det tillates etablert et forretningslokale på inntil 1000 m². Størrelsen på de øvrige enkelte forretningslokalene skal ikke overstige 500 m². 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 m² i overgangen boligbebyggelse/ park. Lokalisering og størrelse på barnehagen og tilhørende uteområder skal redegjøres for i tilknytning til rammesøknad for første byggetrinn.
 - 4.2 Utforming
Bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene 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 kamapper kan utkrages med inntil 1 m ut over byggegrensene. 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 atkomst, 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 m² BRA, minimum 30 % skal ha et bruksareal på 50 - 75 m² BRA og minimum 40 % skal ha et bruksareal på mer enn 75 m² BRA.
 - 4.4 Krav til uteoppholdsareal
Det skal avsettes minimum 31 m² uteoppholdsareal pr leilighet. Av felles utearealer skal minimum 2900 m² opparbeides på terreng, hvorav minimum 1900 m² 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 m². 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

S-4491

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

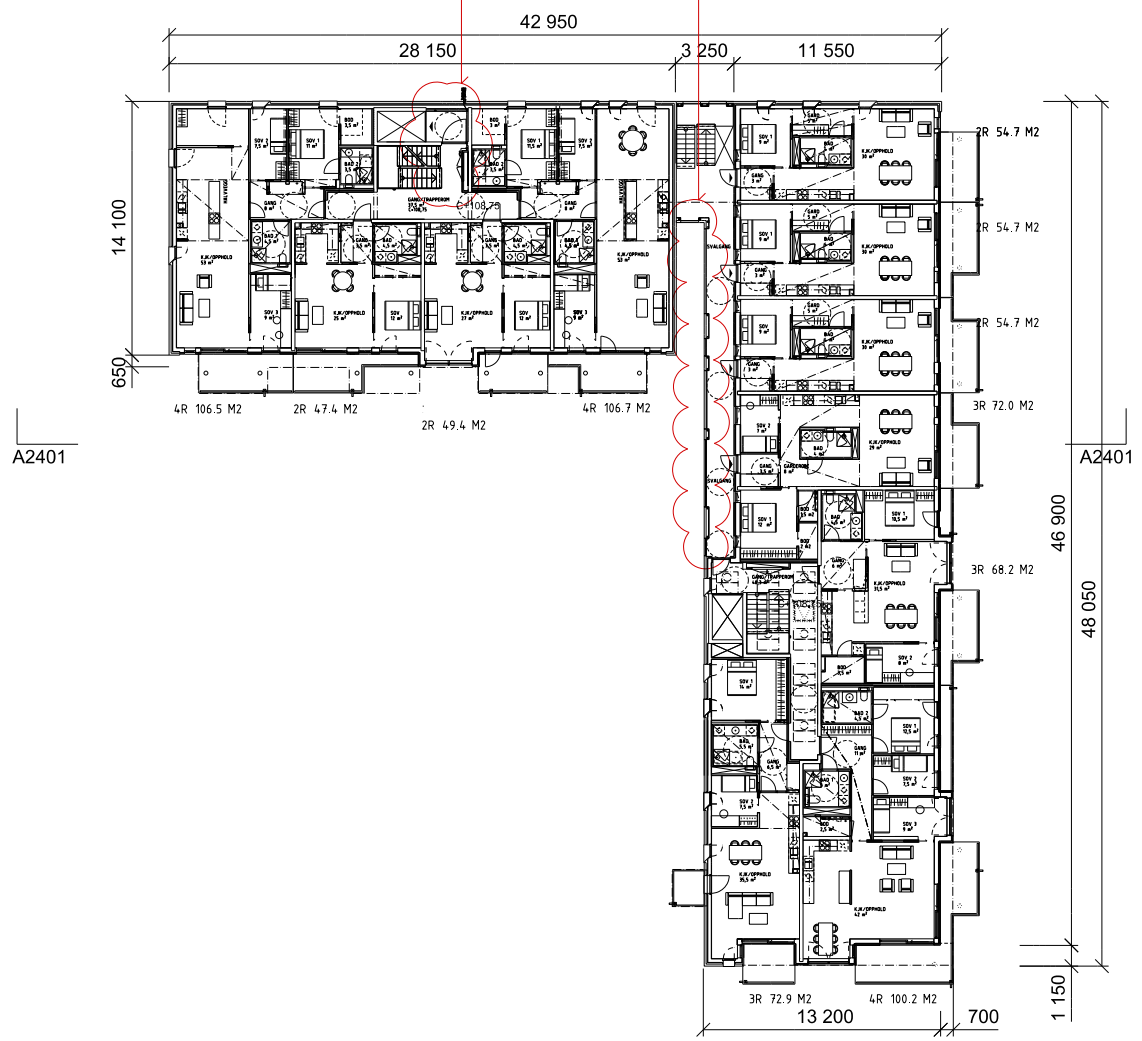
5. Utomhusplan
Sammen med søknad om rammetillatelse skal innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av byggeområdet og området regulert til fellesområde. Planen skal vise beplantning og vegetasjon, opparbeidet areal for lek, opphold og gangpassasje, torg, gangareal, kjørearealer, parkeringsarealer for biler og sykler, uteareal for barnehage, renovasjon, forstøtningsmurer, trapper og ramper, møblering samt materialbruk og belysning. I tillegg skal det vises kjøreport til stasjonsområdet og minimum 2 parkeringsplasser i tilknytning 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 støyreducerende 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 bevegelsehemmede. Det skal etableres minimum 2 parkeringsplasser i tilknytning til kjøreport til stasjonsanlegget. For forretning, bevertning og kontor kan det etableres maksimum 77 parkeringsplasser. Det tillates i tillegg etablert 19 parkeringsplasser på terreng på fellesområder beskrevet i § 8.
7. Friområder – park
Området skal opprustes som grøntanlegg og inngå som en integrert del av eksisterende park. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes og det skal gjennomføres ny og forsterket beplantning i randsonen mot Trondheimsveien. Det skal etableres tilknytning til gangsti fra gangrampe til bussholdeplass ved Trondheimsveien gjennom friområdet til parken.
8. Fellesområder - felles avkjørsel, parkering, gangareal og torg
Regulert fellesområde er felles for eiendommene gnr./bnr. 79/5, 86, 104 og 107. Områdene skal være offentlig tilgjengelige. Det tillates etablert inntil 19 parkeringsplasser á 18 m² på terreng på fellesområdet mot sporområdet. Det skal etableres et hovedtorg mot Hans Nielsen Hauges gate og et mindre torgareal mot kontorbebyggelsen. Det tillates oppført nettstasjon innenfor området. Kjøre- og gangarealer skal være endelig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse for siste byggetrinn av utbyggingen. Sinsen stasjon skal til enhver tid være tilgjengelig for service- og nødkjøring fra Hans Nielsen Hauges gate.
9. Avkjørsel
Planområdet 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

S-4491

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.

SUPLERT MED SLUSE GRUNNET
BRANNKRAV UTLØST AV 8 ETG.

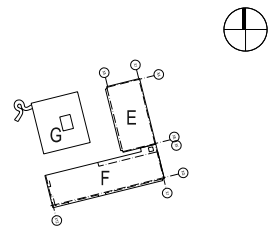
ÅPNINGER I TEGLVEGG ER ENDRET
IHT. BRANNKRAV



RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING (+ BETG) SBB/KBJMR 26.02.13 C
 RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING GT/KBJMR 06.03.12 B
 RAMMESØKNAD KBJMR 27.06.11 A
 REV. OMHANDLER: TEGN.KONTR.: DATO: INDEKS:
 TITTEL: PLAN 3 A 1103 C
 ...
 ...

- LARK
BL LANDSKAPSSARKITEKTER AS
PB 156, 1431 AS TLF: 64 94 39 45 FAX:
- RIV
INGENIUS OSLO AS
SKYTTERDALEN 6, 1337 SANDVIKA TLF: 95 10 01 42 FAX:
- RIE
ROMERIKE ELEKTRO
TRONDHEIMSVN, 70, 2040 KLOFTA TLF: 97 11 10 28 FAX:
- RIBr
EGL BERGSE
LILLEVANNSEIEN 69 C, 0788 OSLO TLF: 92 25 20 05 FAX:
- RIB
HAUG OG BLOM-BANKIE AS
CHR. KRCHSSGT. 34, 0186 OSLO TLF: 22 98 90 10 FAX:
- ENTREPRENØR
AS ING. GUNNAR M. BACKE
PB 358, 1326 LYSAKER TLF: 23 39 23 23 FAX:
- TILTAKSHAVER
SINSEN TORG AS W 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

SIGNETT 1:1500

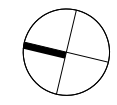


TORSHOVDALEN 2
 ADR.: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, 0421 OSLO
 578-7 G/BNR: 79/ 28, 86, 104, 107

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
 TITTEL: TEGN.KONTR.: GT/KBJMR:

PLAN 3
 ...
 ...
 MÅLESTOKK: A1 - 1:100/A3 - 1:500 DATO: 25. MAI 2011
 TEGNINGENS STATUS: TEGN.NR.: REV.NR.:

RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING A 1103 C





Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 393
1326 LYSAKER

Deres ref: Vår ref (saknr): 201109230-53
Oppgitt alltid ved henvendelse

Saksbeh: Ane Poulsson

Dato: 23.07.2014

Aktvskode: 531

Byggeplass: HANS NIELSEN HAUGES
GATE 39 Eiendom: 79/124/0/0

Tiltakshaver: Sinsen Torg v/Backe Prosjekt AS Adresse: Postboks 358, 1326 LYSAKER
Søker: AS Ingeniør Gunnar M. Backe Adresse: Postboks 393, 1326 LYSAKER
Tiltaksart: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppføring

FERDIGATTEST HANS NIELSENS HAUGES GATE 39

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

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

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

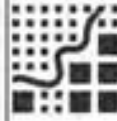
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 1, Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:

*Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder*

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

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



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Semalbord
Kundesenteret
Telefaks
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

02 180
23 49 10 00
23 49 10 01
Bankgrnr: 1315.01.01357
Org nr.: 971 040 823 MVA



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Nydalén

Nydalsveien 33, 0484 OSLO

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

nordvikbolig.no/kontorer/nydalen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

481 00 222



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke – Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Leilighet +

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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



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



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



Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte

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 kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmedler 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 Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



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 TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

— Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer ingen angreerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
- Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39E 0481 OSLO

Betegnelse: Gnr 79, bnr 124, snr 17 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

