Hans Nielsen Hauges gate 39E

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Enslige**

Offentlig transport

Sinsen Linje 4, 5	1 min 0.1 km
Sinsen T Linje FB1, 31, 380, 390, 390E	3 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.6 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	8 min 0.7 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	10 min 0.7 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 0.9 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	18 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	5 min 2.1 km
Hersleb videregående skole	7 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

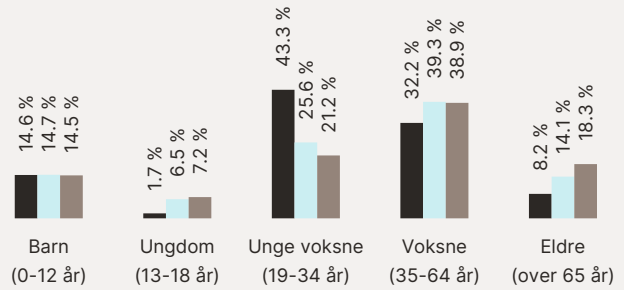
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ... 80 barn	0 min 0 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 0.3 km
Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Torshovdalen	2 min
Kiwi Torshov	5 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

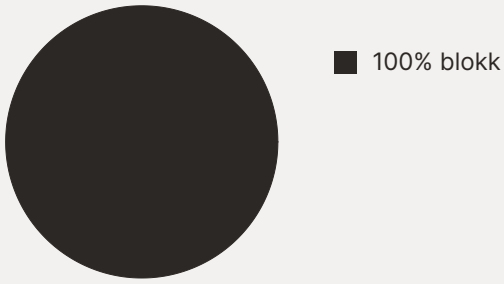
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Haarklous plass Fotball m.m	7 min 0.4 km
Muselunden Ballspill, fotball	8 min 0.5 km
Sandaker Treningssenter	11 min
Fitness24Seven Storo	12 min

Boligmasse



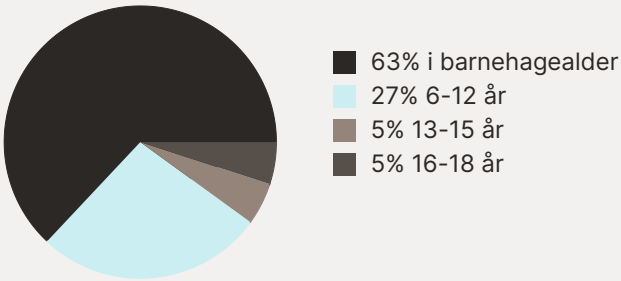
«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

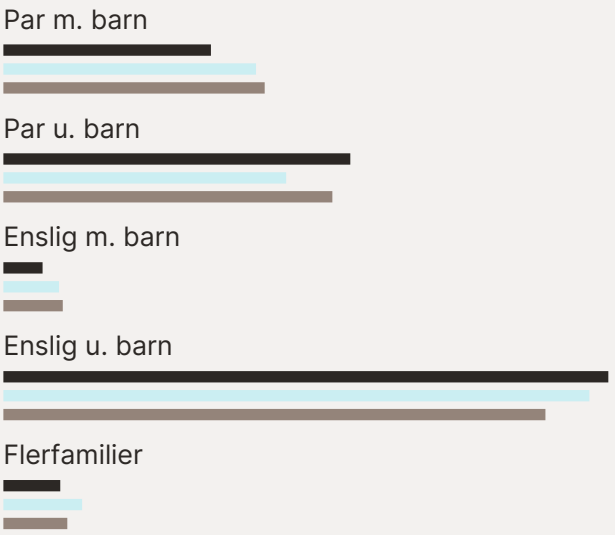
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	12 min
Vitusapotek Sinsen	1 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



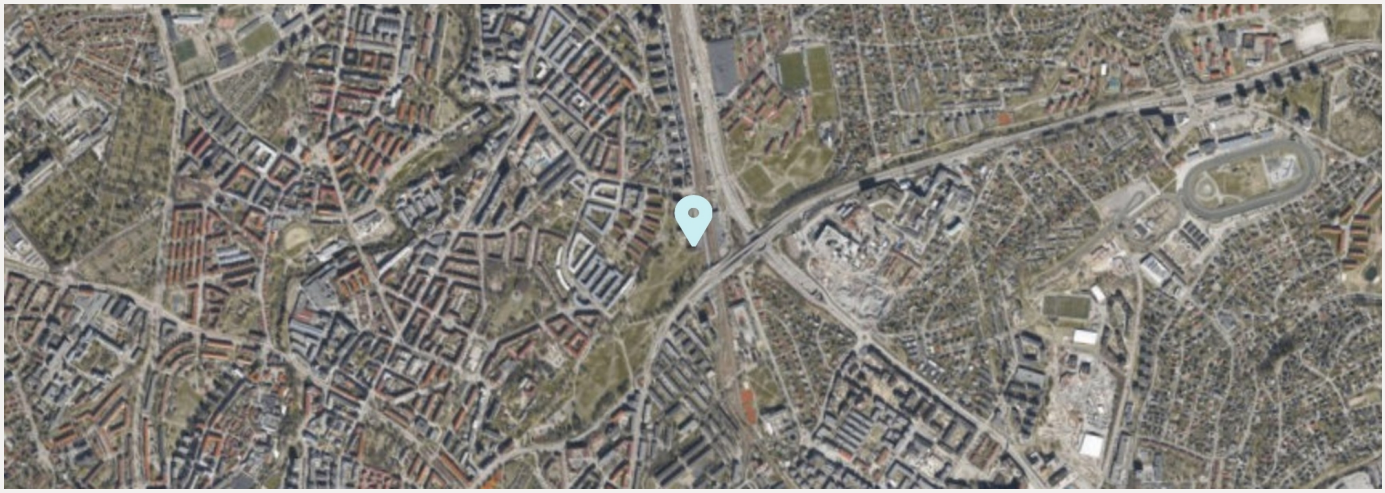
Familiesammensetning

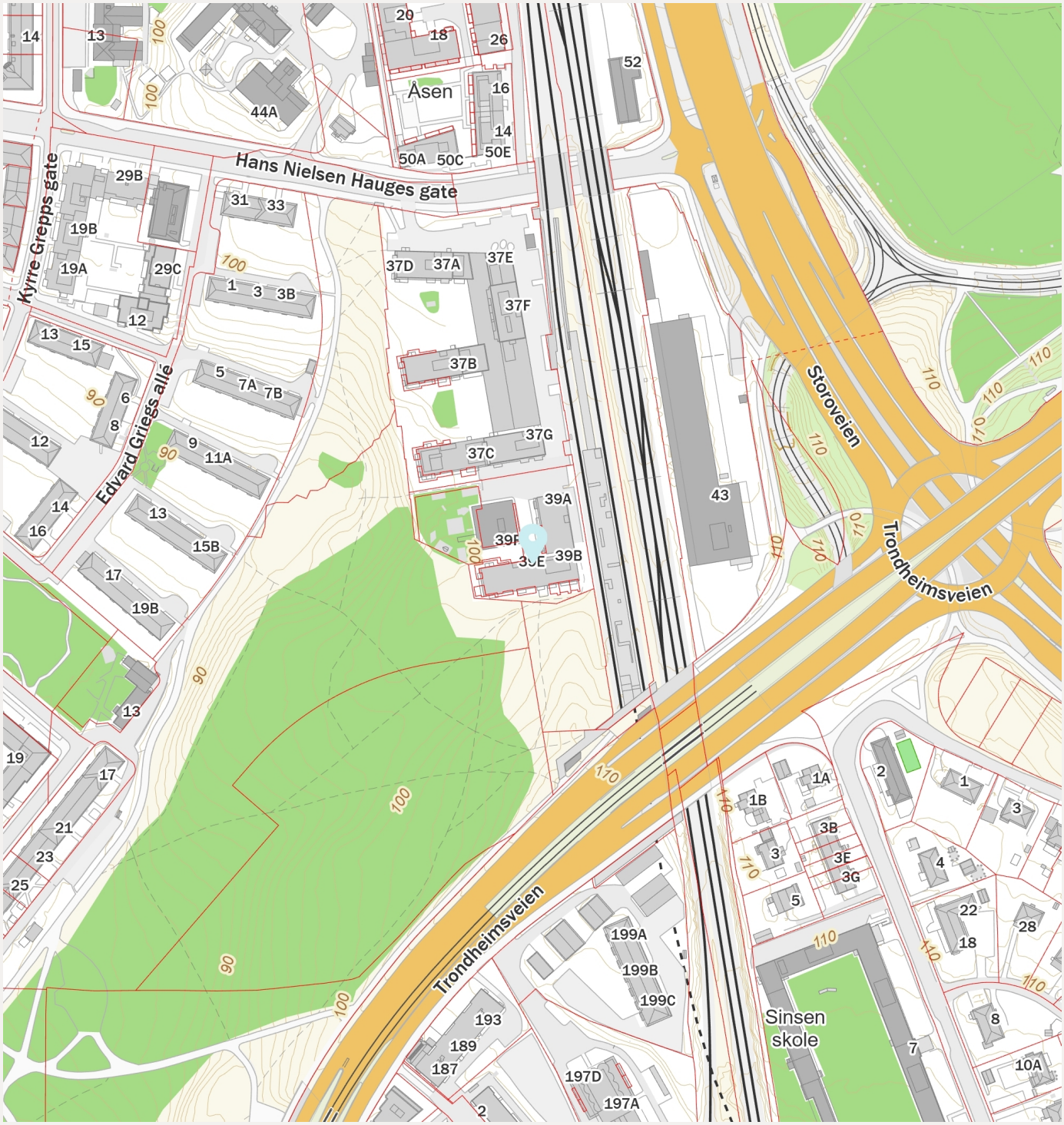


Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hans Nielsen Hauges gate 39 E
0481 OSLO
Gnr./Bnr.: 79/124
Oslo kommune

Rapportdato: 06.10.2026
Befaringsdato: 24.09.2026
Referansenummer: 15086071

Areal

Leilighet
Bruksareal: 94 m² (BRA-i: 86 m²)

Totalt bruksareal: 94 m² (BRA-i: 86 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Lasse Dahl
41677951

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	24.09.2026
Referansenummer	15086071
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0268
Hjemmelshaver/selger	Anders Ødegård
Bygningssakkyndig inspektør	Lasse Dahl
Tilstede på befaringen	Anders Ødegård.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	06.10.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hans Nielsen Hauges gate 39 E
Postnummer/sted	0481 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	79/124
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 3032 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2014		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende på Sagene, i Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, lekeplass, blomsterkasser, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til leiligheten skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 2014. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader på balkongen er kledd med stående trekledning og stedvis felter med fasadeplater. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er ikke besiktiget, men trolig belagt med asfaltpapp. Entrédør med dørkikkert. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming
Oppvarming av leiligheten skjer i hovedsak ved bruk av vannbåren gulvvarme.

Boligen inneholder
2. etasje: entré, baderom, kontor, to soverom stue og kjøkken.
Adkomst til balkong fra stue og adkomst til balkong fra soverom 1.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Kjøkken		Vannrør	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Andre rom		Overflate gulv	10	
		Innerdører	10	
Vinduer og ytterdører		Ytterdører og omramming	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	86			86	12
	Entré, ganger, baderom, kontor, to soverom og stue/kjøkken.				To balkonger
Kjelleretasje		8		8	
		Bod			
SUM	86	8		94	12
	Total bruksareal: 94 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til 2,19 m på baderommet, 2,25 m i entrén og 2,56 m i øvrige rom.

Ifølge selger inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som:
utearealer,
lekeplass,

Leiligheten disponerer en parkeringsplass merket nr 10 i felles garasjeanlegg med mulighet for EL-bil lader med adkomst via fellesarealer.

Leiligheten disponerer også en innvendig bod med gittervegger som er markert F103 som er oppmålt til 8 m² (BRA-E) med adkomst via fellesarealer.

Balkongene i Leiligheten oppmålt til 10 m² og 2 m² som tilsammen utgjør 12 m² (TBA)

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 24.09.26.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt en ikke målsatt plantegning fra byggeår datert 30.07.12. De fremlagte tegningene inneholder ikke tydelige kjennetegn som bekrefter formell godkjenning fra bygningsmyndighetene, som for eksempel stempel eller lignende. Basert på tegningenes innhold og utforming, samt opplysninger gitt av eier, vurderes det som sannsynlig at dette er de byggemeldte og godkjente tegningene som gjelder for boligen. Vurderingen er gjort på grunnlag av faglig skjønn og innebærer en viss usikkerhet. Det understrekes at den bygningssakkyndige ikke har ansvar for å kontrollere om innholdet i den fremlagte dokumentasjonen er korrekt.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 2 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 17.03.14 og 30.04.15. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

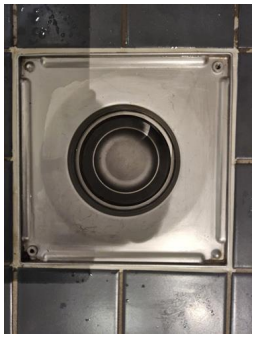
Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling med downlights. Vegghengt servantinnredning med servant og armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med glassdører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap plassert i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Fordelerskap og fordelerstammer

TG 1	Overflater vegger	Svertesopp i enkelte flisfuger i dusjsonen.
TGIU	Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgangen mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig på grunn av valgt slukløsning/utførelse, noe som gjør at overgangen er skjult og derfor ikke visuellt kontrolleres. Det gjøres oppmerksom på at er ikke krav om synlige skruer eller synlig overgang mellom klemring/tettesjikt.
	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk



Fordelerskap og fordelerstammer - Fordelerskap, VVS

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate av stein. Underliggende kjøkkenvask med ovenpåliggende armatur. Stikkontakt over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og to kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap som drives av separat aggregat plassert utenfor leiligheten. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med parkett. Malte veggflater. Malt himlingsflate. Glassplate montert bak platetopp. Brannslange under kjøkkenbenk. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Ventilator	Ukjent om ventilatoren gir tilstrekkelig avtrekk. Ved funksjonstest registreres liten effekt. Konsekvens er at eventuell mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er nærmere undersøkelser, for eksempel gjennom funksjonstesting under bruk, for å avklare behovet for eventuelle tiltak.
TG 2	Vannrør	Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper, noe som vurderes å være et krav i dette tilfellet. Konsekvens er risiko for følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Foreslått tiltak er etablering av automatisk lekkasjestopper.

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad og i entrén. Vanninntaksrør i plast. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap i entrén. Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med vannbåren gulvvarme tilkoblet varmesentral. Balansert ventilasjon med felles ventilasjonsaggregat plassert utenfor leiligheten i eget felles tekniskerom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap i entrén har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.



Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.) - Fordelerskap, gulvvarme.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Gulvvarme i alle rom. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov. Synlige deler av gulvets overflatemateriale på kjøkkenet bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov.
	Innerdører	Dørvrider/lås på baderommet er løs. Konsekvens er at dette kan påvirke brukerfunksjonen. Reparasjon eller utskifting av dørvrider kan iverksettes ved behov. Innerdøren på badet har stedvis svelleskader i bunn av døren. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	2. Etasje	
TG 1	2. Etasje	I stue/ kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. På soverom 2 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med dørkikkert. Balkongdør (skyvedør) med karm/ramme av tre (fra 2013). Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2013). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2013).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming	
TG 2	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på balkongdør: Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskelen. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm. Det registreres følgende avvik på entrédør: Døren tetter ikke tilstrekkelig mot tettelistene på karmen. Konsekvens er at døren ikke opprettholder tilstrekkelig tetthet mot støy, varm og eventuell gass/røyklekajser. Døren er også en viktig del av brannskille i leiligheten. Tiltak vil være lokale utbedringer slik at døren tetter tilstrekkelig.

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 10 m² og utgang til en balkongen fra soverom 1 på 2 m²Rekkverkshøyde er målt til 1,10 meter. Balkong i betong- og metallkonstruksjoner. Rekkverk av metall og glass. Gulvoverflater av synlig betong med ovenpåliggende løse tre tremler. Balkongen ved stue/ kjøkken har utebelysning og utvendig stikkontakt og balkong med tilkomst fra soverom 1 har kun utebelysning.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Tretremlene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Ja, det observeres at den ene downlighten på baderommet ikke fungerer. Konsekvens vurderes å være av mindre betydning ettersom det er flere downlights på og lokale tiltak som å bytte pære kan iverksettes ved behov

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.





Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 41677951

Egenerklæring

Hans Nielsen Hauges gate 39 E, 0481 OSLO

08 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hans Nielsen Hauges gate 39 E	Hans Nielsen Hauges gate 39 E	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Jeg kjøpte den for under ett år siden ifbm arveoppgjør 29.12.2025.

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden 2020.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39, 6626870

Informasjon om selger

Selger

Ødegård, Anders

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Jeg fikk byttet en slitedel i toalettsisternen i ca. 2024. Dette har fungert helt fint siden.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Montering av stikk til mikro, opplegg av stikk til kjøleskap, montering av 4-veisstikk på benk, monetering av dimmer og opplegg til lys, dokumentasjon og sluttkontroll.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ampere Installasjon As

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har ikke sett det i leiligheten noensinne, men det har vært for lenge siden noen forekomster av skjeggkre. Det ble imidlertid gjennomført en skadedyrsbekjempelse i regi av FHI for lenge siden, som har gjort at det ikke lengre er noen forekomster.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Jeg har ikke sett det i leiligheten noensinne, men det har vært for lenge siden noen forekomster av skjeggkre. Det ble imidlertid gjennomført en skadedyrsbekjempelse i regi av FHI for lenge siden, som har gjort at det ikke lengre er noen forekomster.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ene vinduet på det minste soverommet (kontoret) har over tid blitt krevende å få åpnet i dørposisjon. Veldig lett å åpne i vanlig vindusposisjon, men bør kontakte sameiet for å få justert dørinnstillingen.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60197242

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Anders Ødegård	**2026-10-08**

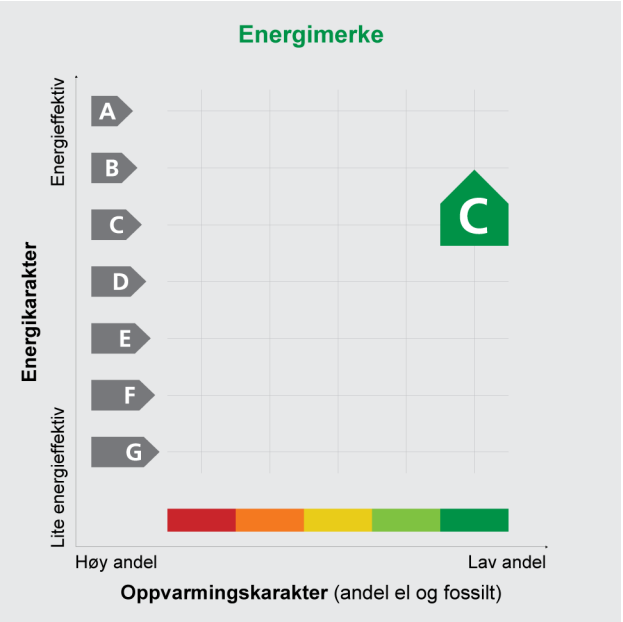
Identification

Anders Ødegård

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

ENERGIATTEST

Adresse	Hans Nielsen Hauges gate 39 E
Postnr	0481
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	124
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	300270352
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1133697
Dato	19.05.2020



Innmeldt av	Jakob Dyning

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

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

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

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

Målt energibruk: 3 259 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 259 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2014
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	86
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39 E
Postnr/Sted: 0481 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 19.05.2020 12:53:46
Energimerkenummer: A2020-1133697
Ansvarlig for energiattesten: Jakob Dyning
Energimerking er utført av: Jakob Dyning

Gnr: 79
Bnr: 124
Seksjonsnr: 11
Festenr:
Bygnnr: 300270352

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19260268 . Vår ref.: 7397-1-11 Dato: 15.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen Ii Sameie
Organisasjonsnr:	913438183
Seksjonseier:	Ødegård, Anders
Medeier:	
Leilighetsnummer:	11
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 39 E, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	79
Bnr.	124

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6626870.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 471,16,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 008,16	
Energi	1 211,00	
TV/bredbånd	252,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	670,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	36 157,-
Gjeld:	0,-

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Sigrid Hamran, e-post: torshovdalen2@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7397

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVDALEN 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 Andreas Blom er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Marcus Olav Soleim

Forslag til vedtak

Marcus Olav Soleim 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7397 Årsrapport 2025.pdf
2. 2026 Styrets årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder Peter Blom og styremedlem Kris Nelvik tar ikke gjenvalg. Styremedlem Jon Reichelt tar gjenvalg. Styremedlemmene Daniel Skulstadberg og Vegar Svendgård er ikke på valg.

Innstilling

Styret innstiller Anne Sigrid Hamran som styreleder for to år og Jon Reichelt som styremedlem for ett år.

Roller og kandidater

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

- Anne Sigrid Hamran

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

- Jon Reichelt

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN II SAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN II SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EGG1V-5N4CV-7A3SV-ANH8G-2ELD5-WYWEC

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913438183, KLIENTNR. 7397

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 332 424	3 174 360	3 332 168	3 332 000
Andre inntekter	3	109 480	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 441 904**	**3 174 360**	**3 332 168**	**3 332 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-140 000	-140 000
Avskrivninger	12	-19 576	-19 575	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 445	-7 679	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-127 315	-121 500	-129 000	-134 805
Konsulenthonorar		-45 913	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-420 790	-441 409	-676 000	-634 930
Forsikringer		-160 214	-134 843	-152 000	-179 440
Kommunale avgifter	8	-350 173	-320 475	-370 000	-422 453
Kostnader sameie		-462 509	-597 039	-475 000	-475 000
Energi/fyring	9	-697 755	-738 729	-840 000	-820 000
TV-anlegg/bredbånd		-179 568	-93 438	-124 584	-180 000
Andre driftskostnader	10	-229 606	-170 672	-194 000	-311 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 840 783**	**-2 782 279**	**-3 132 584**	**-3 329 928**
DRIFTSRESULTAT		**601 121**	**392 081**	**199 584**	**2 072**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 956	16 631	0	0
Finanskostnader		0	-26	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**32 956**	**16 605**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**634 078**	**408 686**	**199 584**	**2 072**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		634 078	408 686		

TORSHOVDALEN II SAMEIE
ORG.NR. 913438183, KLIENTNR. 7397

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	176 181	195 757
SUM ANLEGGSMIDLER		**176 181**	**195 757**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		817	2 942
Forskuddsbetalte kostnader		17 559	16 533
Driftskonto OBOS-banken		276 124	453 433
Sparekonto OBOS-banken		1 451 778	622 463
SUM OMLØPSMIDLER		**1 746 278**	**1 095 371**
SUM EIENDELER		**1 922 459**	**1 291 128**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 777 885	1 143 808
SUM EGENKAPITAL		**1 777 885**	**1 143 808**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 767	33 417
Leverandørgjeld		115 807	113 904
SUM KORTSIKTIG GJELD		**144 574**	**147 321**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 922 459**	**1 291 128**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Torshovdalen Ii Sameie

Peter Andreas Blom /s/ Kris Nelvik /s/ Jon Gerhard Reichelt /s/

Daniel Skulstadberg /s/ Vegar Svendgård /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Energi	799 344
Felleskostnader	2 273 856
TV/bredbånd	122 436
Felleskostnader næring	136 788
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 332 424**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning mellom T2 og T1 (Torshovdalen I Sameie)	109 480
SUM ANDRE INNTEKTER	**109 480**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 445
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 445**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-17 202
Drift/vedlikehold VVS	-87 828
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-169 201
Drift/vedlikehold heisanlegg	-103 613
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 579
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 775
Kostnader dugnader	-592
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-420 790**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-350 173
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-350 173**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-82 613
Fjernvarme	-615 141
SUM ENERGI / FYRING	**-697 755**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 650
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 046
Diverse utstyr	-889
Vaktmestertjenester	-52 100
Renhold ved firmaer	-144 309
Andre driftskostnader	-1 634
Andre kontorkostnader	-446
Bank- og kortgebyr	-3 163
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-4 371
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-229 606**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 708
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 315
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
Andre renteinntekter	1 718
SUM FINANSINNTEKTER	**32 956**

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2015	371 932	
Tilgang 2023	19 575	
Avskrevet tidligere	-195 750	
Avskrevet i år	-19 576	
		176 181
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**176 181**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-19 576**

Styrets årsrapport

Styrets arbeid.

Styret hadde i 2025 fem medlemmer, ingen varamedlemmer. Styret har foruten ti formelle møter i 2025 hatt kontakt om løpende saker.

Fdv / hms:

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

Vi har hatt kontakt med styret i Torshovdalen I (T1) sameie om saker av felles interesse og om vår andel av sameienes felles kostnader som historisk har variert en del. Styret har mottatt krav fra T1 om dekning av 5 % av deres styrehonorar. Styret har godkjent dette på bakgrunn av en øvrig justering av den avtalte kostnadsfordeling mellom sameiene.

Sameiet betaler sin andel av kostnader til nabosameiet T1 for en rekke felleskostnader som vedlikehold / drift av adkomst, felles tekniske installasjoner (f.eks. sprinkler og alarmoverføringer), vakthold, gartnertjenester, renovasjon, m.v. Sameiets bidrag til T 1 i 2025 for disse kostnadene er 421.832 kroner. Til sammenlikning var kostnaden for 2024 413.854 kroner.

I tillegg har sameiet separate avtaler knyttet til installasjoner på egen eiendom, bl.a. vaktmester, brann, vvs, takluker, gartnertjenester, ventilasjon, heis, elektrisk anlegg, låssmed, renhold, m.v.

Vedlikehold:

For høyblokken, 39 A, er det i 2025 inngått nødvendige avtaler med prosjektledelse og malerfirma for maling av fasaden. Fasaden blir malt første halvår 2026 med planlagt oppstart av stilasarbeider i løpet av uke 21 (18.-22. mars). De inngåtte avtaler omfattende stilas, maling og prosjektledelse er i utgangspunktet på kr 715.000 samlet. De samlede utgifter kan bli noe større dersom det skulle vise seg å bli behov for ekstraarbeider, f.eks. utskifting dårlig kledning. Kostnadene dekkes av

sameiets oppsparte kapital. Videre har styret sørget for at de utvendige trepanelene ved inngangspartiene er oljet. Fasadene i lavblokken, 39 B-E, ble malt sommeren 2023.

Belysning i bodarealene er i 2025 byttet ut til led. De utvendige lyspullertene er også byttet ut til led.

Gulvvarmeanlegget fungerer etter de rutinemessige servicearbeidene på den felles del av anlegget fortsatt tilfredsstillende. Det sentrale SD anlegget (datastyringsanlegget) er oppgradert rundt årskiftet 2025/26. Vi håper det vil bidra til økt overvåking og kontroll av varme- og ventilasjonsanlegg.

Torshovdalen 1 har avsluttet den tidligere felles vaktmesteravtale med Rene Bygårder AS. Vi har derfor inngått egen vaktmesteravtale med Novak AS som også Torshovdalen 1 benytter. Vi har i tillegg avtale med dem om årlig gjødsling av våre sedumtak (beplantede tak) med kontroll av sluk + 2 ganger pr sesong hekktrimming, beskjæring og luking av bed og busker. Videre plenklipping 3 ganger i sesongen. Sameiet betaler også til T1 andel av utgifter for stell av fellesområder vi har adgang til.

Det ble gjennomført rens av ventilasjonsanlegget i mars 2026.

Økonomi:

Bygningsmassen er nå over 12 år gammel. Sameiet har løpende tatt kostnadene ved å gjennomføre ekstra vedlikeholdsarbeider, særlig knyttet til malearbeider, heisene, brannsikkerhet, ventilasjon og utskifting av belysning til led i oppganger, boder og utvendige lysstolper.

I løpet av de nærmeste årene må det påregnes å komme utgifter til vedlikehold av flere pumper i varmeanlegget, utskifting av brannmeldere, m.v. Endelig må det tas høyde for at andre ukjente vedlikeholdsbehov kan oppstå.

Fra 1.1.2025 er husleien økt med 7 %. Fra mars 2026 er leien økt med 4 %. Sameiet har ikke lån og regner med at nødvendig vedlikehold kan dekkes av egenkapital med mindre det oppstår noe uforutsett.

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

Sosialt:

T I og T II samarbeider om ulike tiltak. Det har i 2025/26 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.

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

Det skal ikke etterlates gjenstander i felles bodareale og oppganger, jf. vedtektene og behovet for fremkommelighet / brannsikring. Om nødvendig vil styret måtte kjøre bort gjenstander.

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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 4.06.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.06.26
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.

Sak 1 Valg av møteleder

Peter Andreas Blom er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Marcus Olav Soleim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anne Sigrid Hamran

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jon Reichelt

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for TORSHOVDALEN II SAMEIE

Organisasjonsnummer: 913438183
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 4. juni kl. 20:00 til 7. juni kl. 20:00 og møtet ble avholdt 4. juni 2026, Haraldsheim vandrehjem, Sinsenrommet, Haraldsheimveien 4, 0587.

Antall stemmeberettigede som deltok: 29.

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 Andreas Blom er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **24**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Marcus Olav Soleim

> **Forslag til vedtak:**
> Marcus Olav Soleim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140.000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 140.000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder Peter Blom og styremedlem Kris Nelvik tar ikke gjenvalg. Styremedlem Jon Reichelt tar gjenvalg. Styremedlemmene Daniel Skulstadberg og Vegar Svendgård er ikke på valg.

Innstilling
Styret innstiller Anne Sigrid Hamran som styreleder for to år og Jon Reichelt som styremedlem for ett år.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Anne Sigrid Hamran (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Sigrid Hamran

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Reichelt (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jon Reichelt

HUSORDENSREGLER
FOR
TORSHOVDALEN 2 SAMEIE

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

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

INNHOLD

1. FORMÅL **2**

2. VIRKEOMRÅDE **2**

3. GENERELT **2**

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

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

6. DYREHOLD **5**

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

8. REGELBRUDD **6**

9. DISPENSASJONER **6**

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

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

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

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

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

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

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

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

4.2 Terrasser og felles uteareal

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Fellesareal innvendig

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

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

Nøkler som mistes skal straks meldes til styret.

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

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

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

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

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

4.4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fellesareal er forbudt.

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

4.5 Boder

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

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

4.6 Garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

Grilling på felles grøntanlegg er ikke tillatt.

5. STØY

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

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

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

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

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

6. DYREHOLD

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

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

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

7. SKADE, FEIL, MANGLER ELLER MISLIGHOLD

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

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

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

8. REGELBRUDD

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

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

9. DISPENSASJONER

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

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. RETTSLIG RÅDERETT

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1
Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

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

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

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

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

5. RETTIGHETER

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

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

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

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

6. HUSORDENSREGLER

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

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

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

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

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

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

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

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

A) Alle utgifter knyttet til drift, vedlikehold og fornyelser av eiendommens fellesarealer med unntak av slike utgifter som er nevnt i pkt A, B, C og D, fordeles i utgangspunktet på boligseksjonene og næringsseksjonene i henhold til sameiebrøken.

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

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

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

7.2
Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

7.3
Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

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

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

8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

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

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

9. STYRET

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

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

10.2 Innkalling til årsmøte

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

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

10.3 Møterett og møteplikt

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

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

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

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

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøte til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

10.6 Mindretallsvern

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

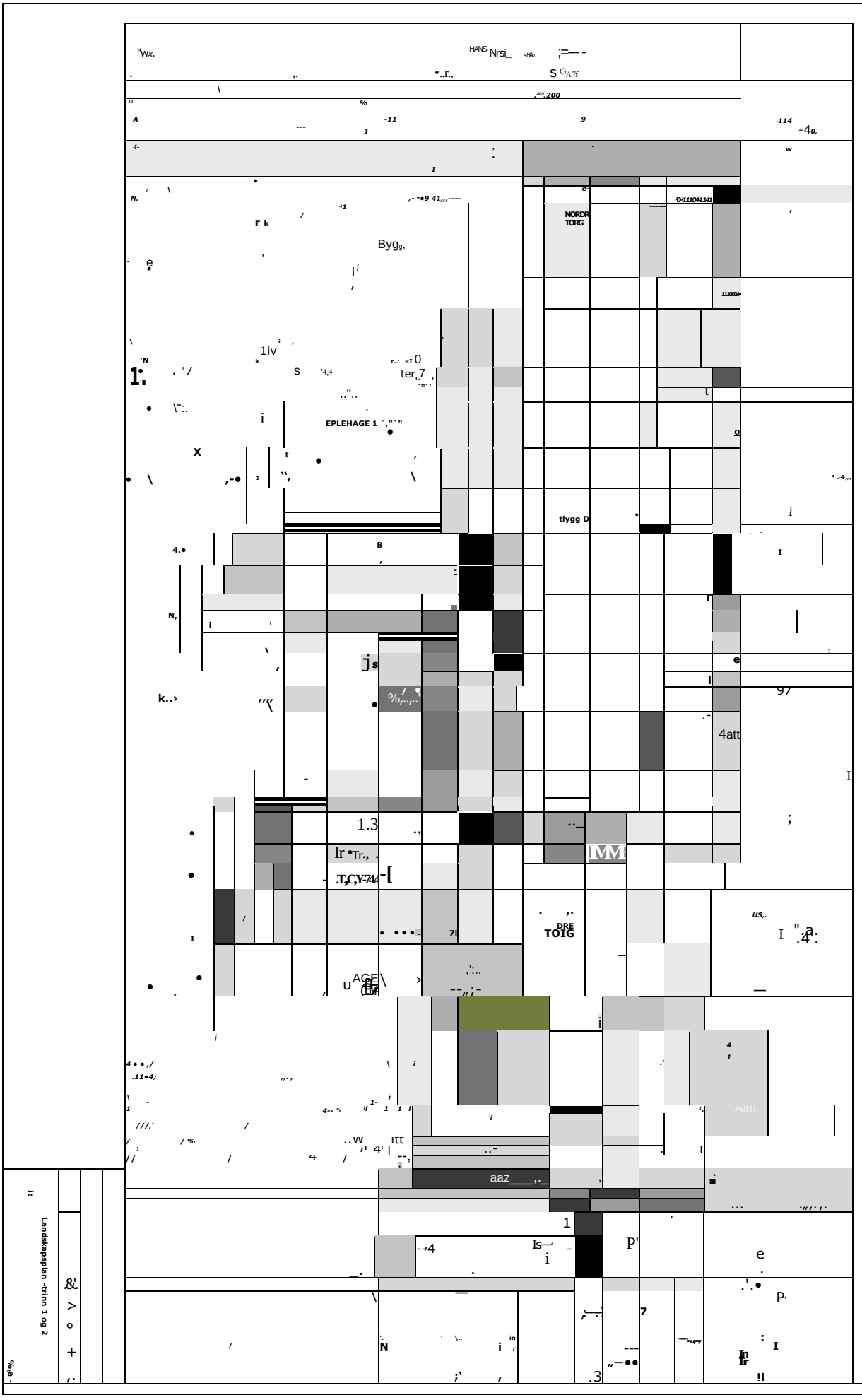
11. GENERELLE PLIKTER

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

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

12. BILAG

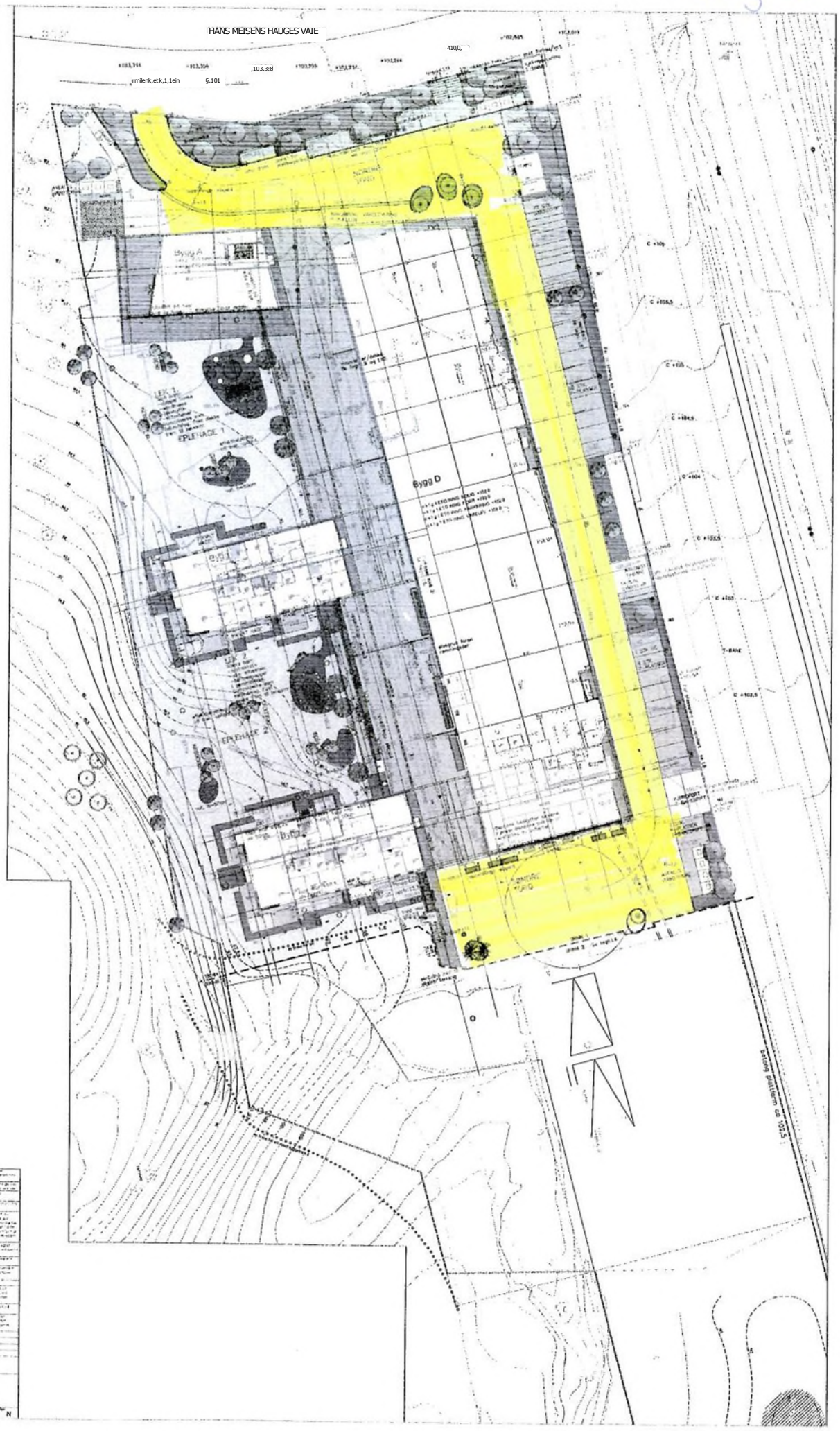
BILAG 1:	Kartskisse over bruksrett for barnehageseksjonen
BILAG 2:	Kartskisse over boligenes utomhusareal mellom Hus A og Hus B og mellom Hus B og Hus C
BILAG 3:	Kartskisse over atkomstvei
BILAG 4:	Vedtekter for veilaget vedr atkomstvei
BILAG 5:	Skisse over Sameiet Torshovdalen I sin bruksrett til atkomstvei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


NORDR
TORG
Landskapsplan -trinn 1 og 2

Bilag 2


HANS NIELSENS HAUCESCAIE
NORDRE TORG
Bygg A
Bygg D
Bygg J
Bygg E
LEK 1
LEK 2
OPLOHAGE 1
OPLOHAGE 2
SØNDRE TORG
betong platform ca +102.5

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 &i stemme. Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning. Vedtektene kan endres ved 2/3 flertall av de fremmøtte.

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

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

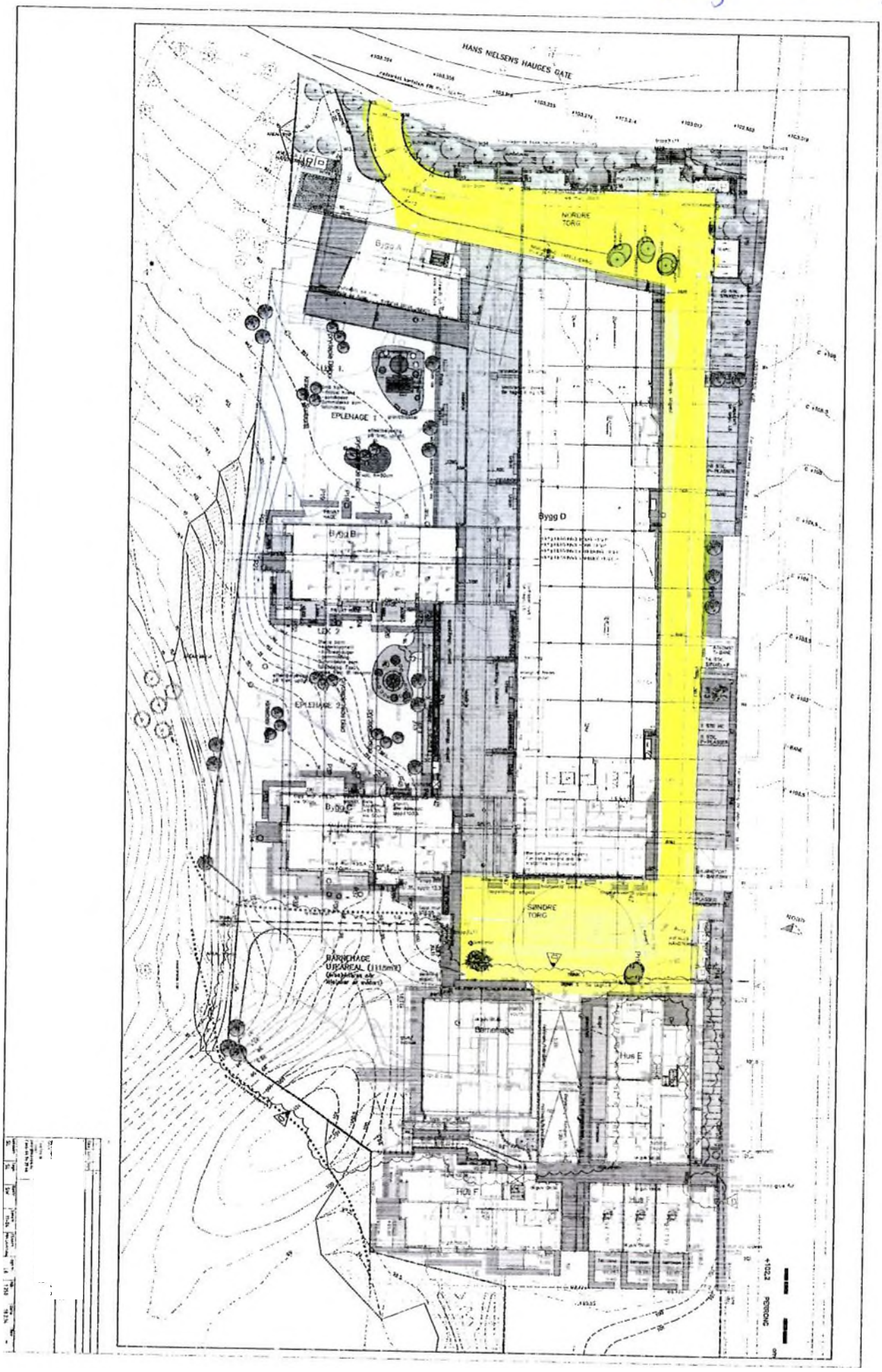
§ 8 Veiavgift
Hvert medlem betaler veiavgift i form av en kontingent. Kontingentens størrelse fastsettes på årsmøte på bakgrunn av påløpte og fremtidige utgifter som Veilaget har hatt eller vil ha til forvaltning og drift av veien. Kontingenten er like stor for hvert av de to medlemmene. Medlemmene dekker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

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

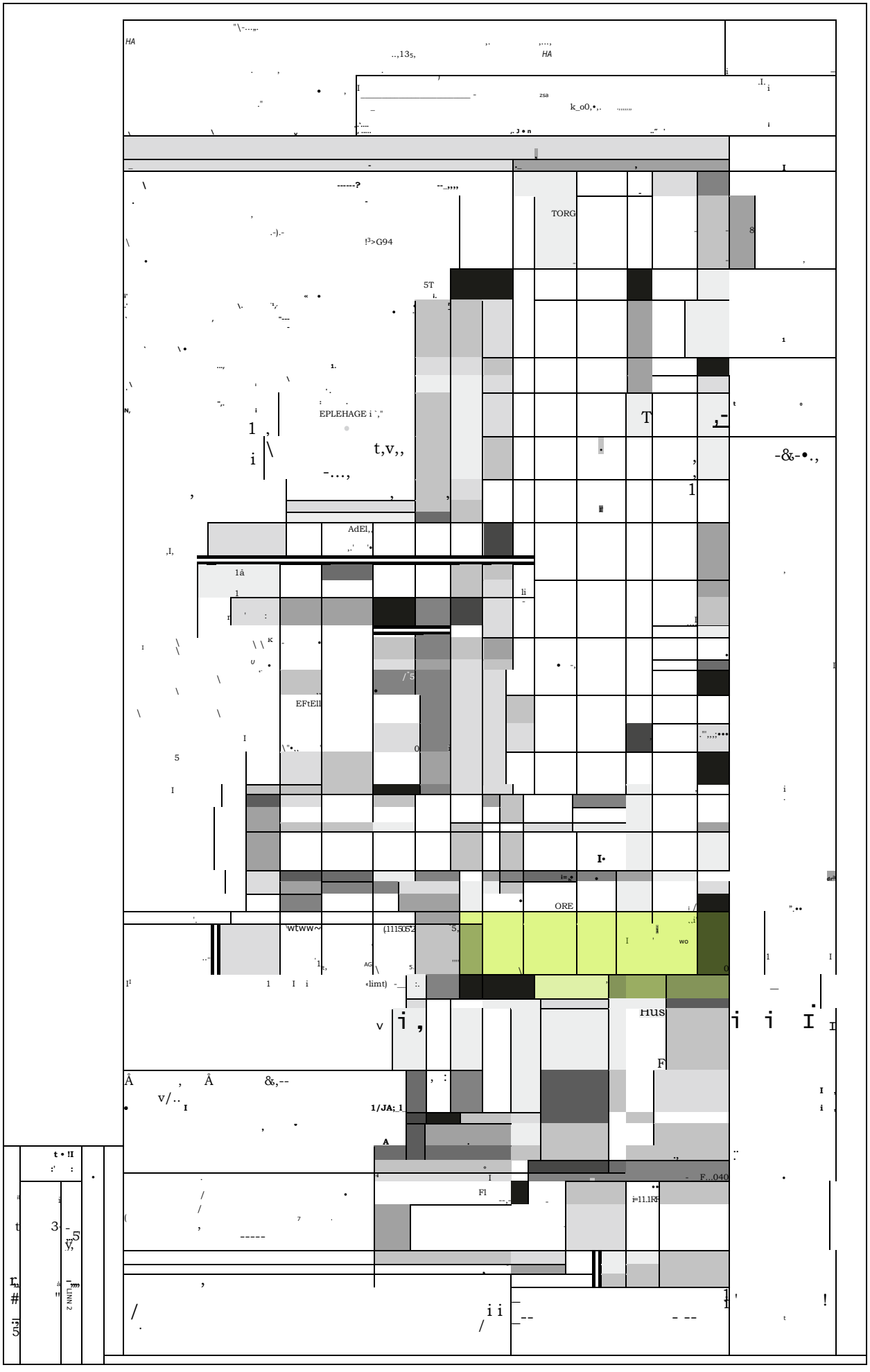
§ 10 Forholdet til veiloven
Veiloven av 21. juni 1963 nr. 23 supplerer og utfyller disse vedtektene. Ved eventuell motstrid går veiloven foran vedtektene.

Bilag 1: Skisse av atkomstveien

Bilag 1 til bilag



Bilag 5







ADKOMST FOR ALLMENNHETEN

TEGNFORKLARING
'BLS 25 REGULERINGSFORMAL

1. BYGGEOMRADER
   Bolig, kontor, forretning, allmennytig fermål (barnehage/ undervisning), bevertning
3. OFF. TRAFIKKOMRADER
   Gang - / sykkelvei
   1111111111111111 Annet sporveiareal
4. FRIOMRADER
   Park
7. FELLESOMRADER
   Felles avkjørsel. parkering, gangareal, torg

STREKSYMBOLER M.M.

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

,C 2: 3 .35 55

SINSEN TORG

Ta^r I•e;:h.•

HANS NIELSENS HAUGES GATE 3T-39. gnr. 79. brrr. 28, 95.100.13[7]

Sakzh."."01Ing I Mp* p..<5, brx1..-7Vev, Dab Sx$NrIr.
Plen-os __ ve.o, 0.1 e~

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

PJan- og bygnneseta:en

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
Postboks 393
1326 LYSAKER

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

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

FERDIGATTEST
HANS NIELSENS HAUGES GATE 39

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

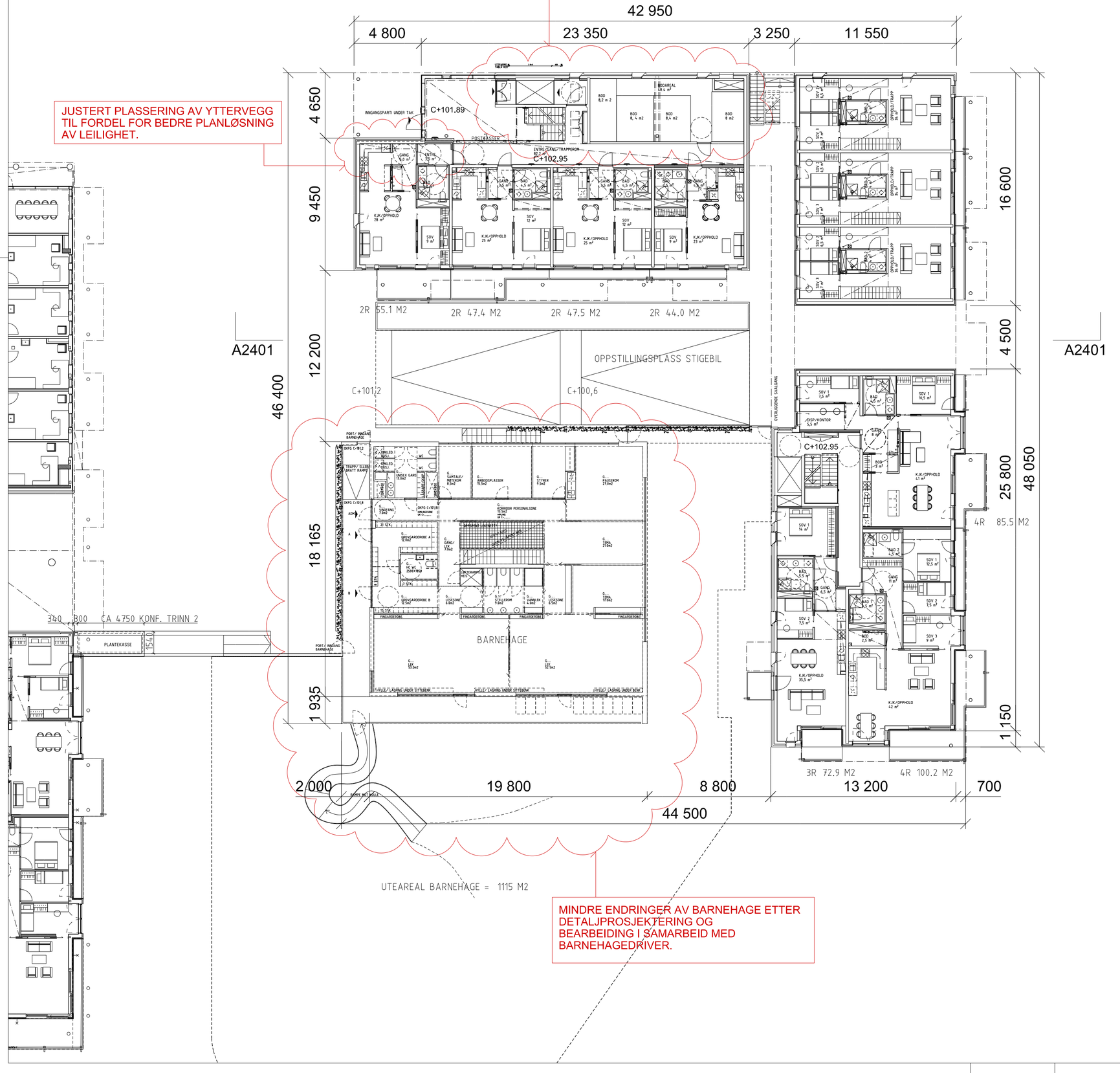
For orientering om klageadgang se våre nettsider www.plan-og-bygningsetaten.oslo.kommune.no for mer informasjon. Mer om klageadgang finner du her.

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

SUPPLERT MED SLUSER GRUNNET BRANNKRAV UTLØST AV 8 ETG. OMPROSJEKTERING AV BODER.

JUSTERT PLASSERING AV YTTERVEGG TIL FORDEL FOR BEDRE PLANLØSNING AV LEILIGHET.

MINDRE ENDRINGER AV BARNEHAGE ETTER DETALJPROSJEKTERING OG BEARBEIDING I SAMARBEID MED BARNEHAGEDRIVER.



RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING (+ 8ETG)	SBB/KBJ/MR	26.02.13	C
RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING	GT/KBJ/MR	06.03.12	B
RAMMESØKNAD	KBJ/MR	27.06.11	A
REV. OMHANDLER:	TEGN./KONTR.:	DATO:	INDEKS:

TITTEL: PLAN 1 ... ...

TEGN. NR.: A 1101

REV. NR.: C

☐ LARK
BLÅ LANDSKAPSARKITEKTER AS
PB 158, 1431 ÅS 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 KLØFTA TLF: 97 11 10 28 FAX: .. ..

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

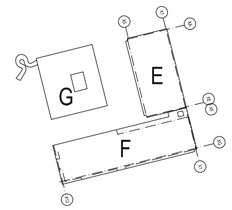
☐ RIB
HAUG OG BLOM-BAKKE AS
CHR. KROHGSGT. 34, 0186 OSLO TLF: 22 98 90 10 FAX: .. ..

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

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

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

VIGNETT 1:1500



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: PLAN 1 ... ...

TEGN./KONTR.: GT/KBJ/MR

MÅLESTOKK: A2 - 1:200/A4 - 1:400

DATO: 25. MAI 2011

TEGNINGENS STATUS: RAMMESØKNAD - ENDRINGSMELDING

TEGN. NR.: A 1101

REV. NR.: C

599400 599500 599600

6645900 6645800 6645700

79/108 79/4 79/2 224/249 37A 37E 37D 37F 79/104 37B 37C 37G 79/104 37H 79/124 39A 39F 39B 39E 79/124/71 79/94 Gjøvikbanen 43 79/4 79/94 224/249 79/2 79/5 79/28 79/125 79/5 79/86 999/839 Sinsen til Hans Nielsens Hauges gate Torshovdalen 79/28 76/299 79/4 250/15 83/58 83/37

0 20 40 60 80 100 m

599400 599500 599600

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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163060/ 86539868

Adresse: Hans Nielsens Hauges gate 39

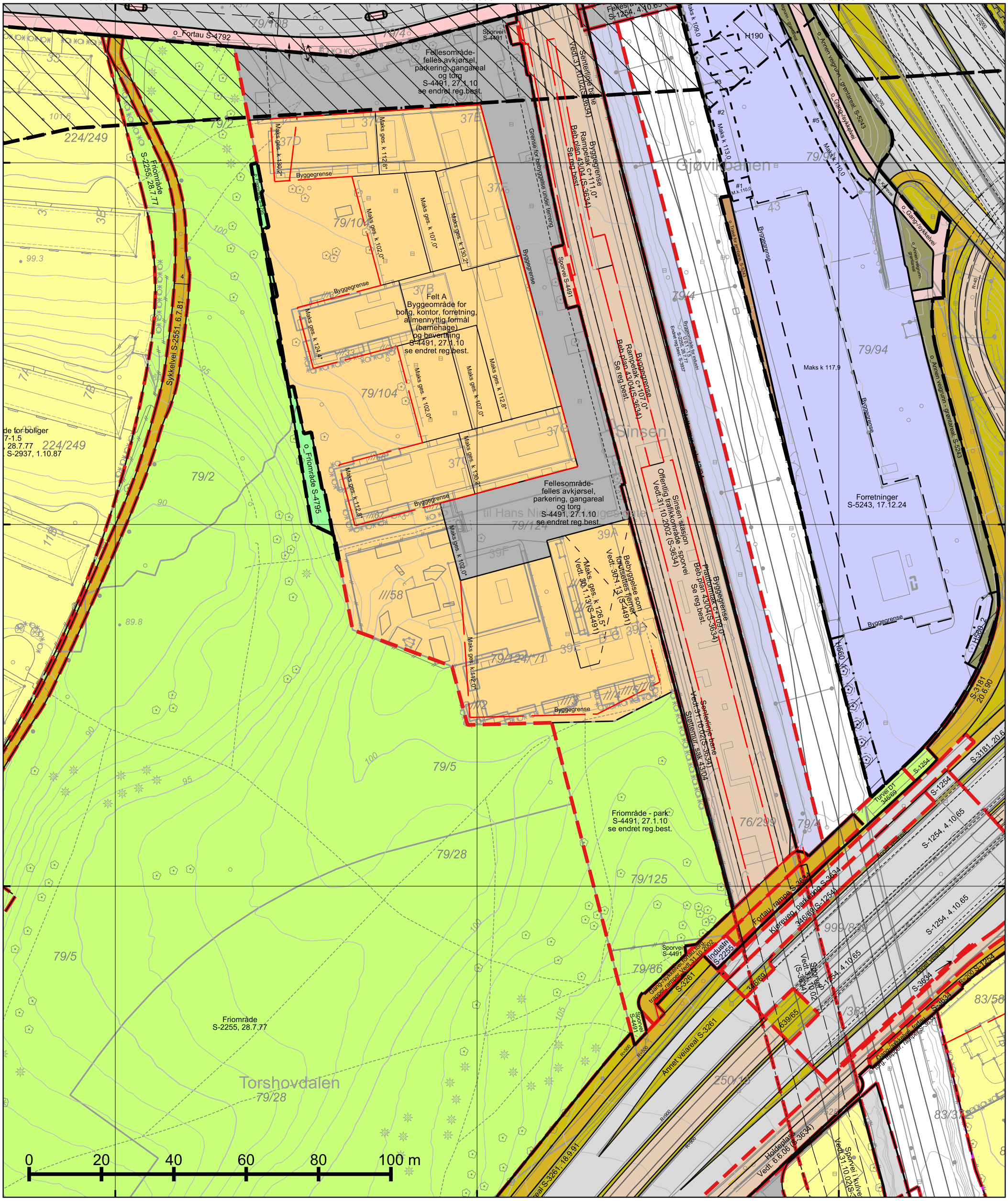
Gnr/Bnr: 79/124

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163060/ 86539868

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39

Gnr/Bnr: 79/124

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163060/ 86539868

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 39

Gnr/Bnr: 79/124

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 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 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 2021 - Trasé for jernbane
- 2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde

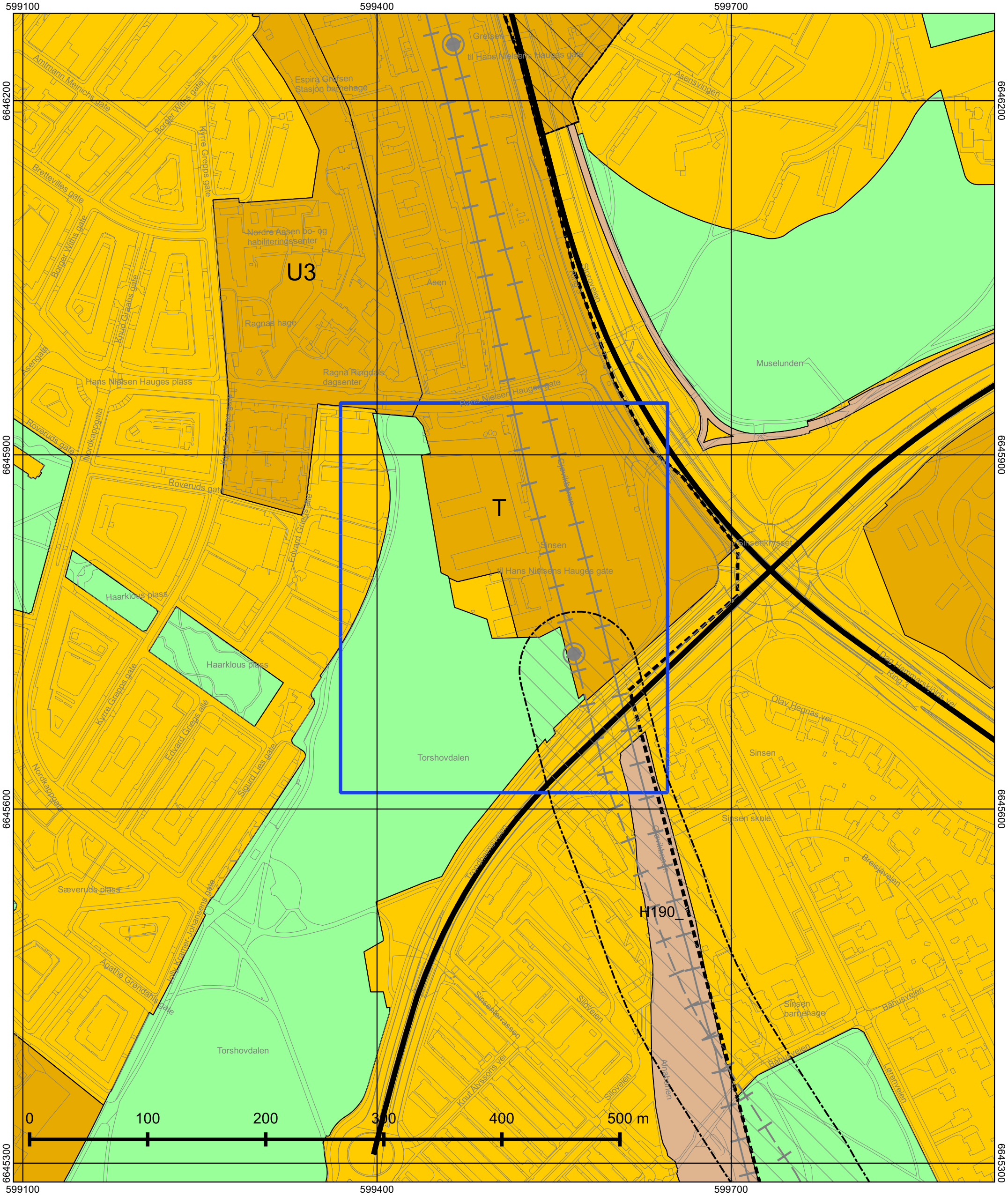
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpBåndleggingSone
- RpBåndleggingGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- 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
- Frisiktlinje
- Regulert stoyskjerm
- Bru
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

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


599100
599400
599700
6646200
6645900
6645600
6645300
U3
T
H190
Nordre Åsen bo- og habiliteringssenter
Ragnas hage
Ragna Ringdals dagsenter
Åsen
Espira Grefsen Stasjon barnehage
Grefsen
til Hans Nielsens Hauges gate
Asensvingen
Museløkka
Museløkkveien
Museløkkbroen
Museløkkbekken
Museløkkbekken
Museløkkbekken

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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 - Elveflom
- H390 - Deponi

Plan- og bygningsetaten

Dato: 15.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539868
Deres ref:

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 79, BNR. 124.

Vi viser til bestilling av for eiendom gnr. 79, bnr. 124.

GNR. 79 BNR. 124

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.12.2012.

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

4392 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teiger.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata



Gjensidige tilbyr tre ulike pakkeløsninger:

HUS

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard husforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hus Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

22 990,-

LEILIGHET

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **Innbo Pluss** – dekker også skader ved flytting.
- **renteforsikring** – dekker boliglånsrente på nåværende bolig, hvis salget tar tid.

Andel/Aksje: 10 990,-

Selveier: 12 990,-

HYTTE

Pakken inneholder:

- **Boligkjøperforsikring** juridisk hjelp ved feil og mangler (kan beholdes opptil 5 år).

Forsikringer fra Gjensidige:

- **standard hytteforsikring** med mulighet til å oppgradere til Hytte Pluss mot et tillegg.
- **Innbo Hytte Pluss** – dekker uhell i fritidsboligen.
- dekning for råte, skade-innsekter, mus og rotter.

19 900,-

Prisen for pakkene gjelder for ett år og betales av megler i forbindelse med oppgjøret av den nye boligen. Forsikringene **fornyes automatisk** etter det første året og du får beskjed om ny pris ca. 35 dager før den årlige fornyelsen.

Boligkjøperforsikring leveres av forsikringsselskapet Hiscox, med skadebehandling via Sedgwick.

HISCOX sedgwick

Har du spørsmål kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller sende en e-post til boligkjoperpakken@gjensidige.no.

Skann QR-koden for å lese mer om Boligkjøperpakken.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen.

Horisontaltdelte tomannsboliger og rekkehus kan kun kjøpe leilighetspakken. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring, må du kontakte Gjensidige. Boligkjøperpakkene kan ikke tilbys ved totalrenoveringsobjekter eller boliger over 500 kvm. Dersom du ikke kan eller ønsker å kjøpe en av boligkjøpespakkene, kan du velge å kjøpe boligkjøperforsikring som et enkeltstående produkt. Kontakt eiendomsmegleren for mer informasjon.

Eiendomsmegler sender Gjensidige informasjonen som er nødvendig for å inngå avtalen. Kontaktopplysningene dine kan brukes til å sende deg informasjon og markedsføring fra Gjensidige. Du kan reservere deg mot markedsføring på gjensidige.no eller ved å kontakte oss direkte.