PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 G

Vedlegg

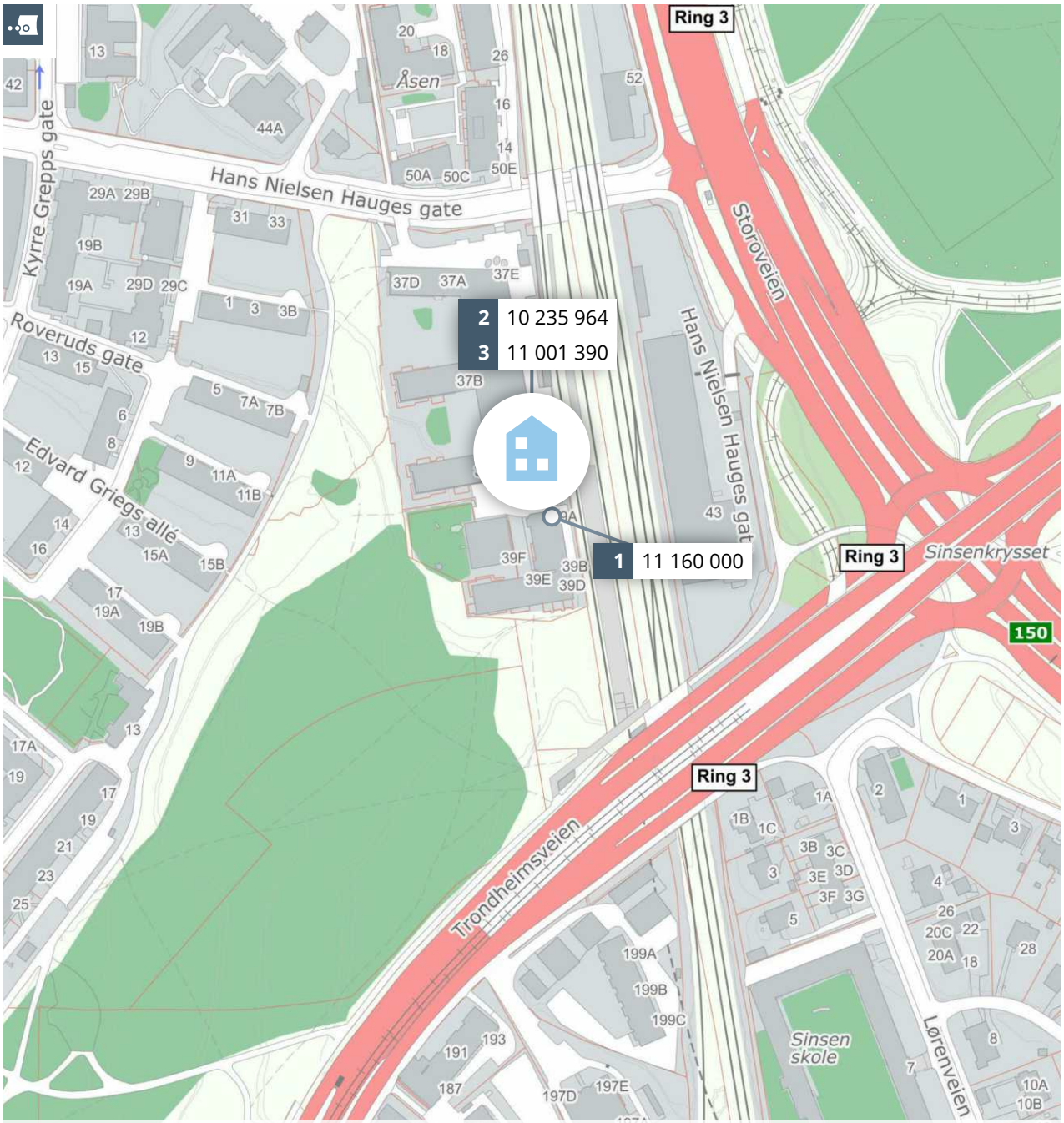
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 01.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: cecilie.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nielsen Hauges gate 37 G, 0481 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2013

GNR 79 BNR 104 FNR 0 SNR 118 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 2

Verdivurdert til

9 200 000

50 000	9 250 000	86 449
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	107 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2013

Fellesutgifter	5 700
Formue	-
Soverom	3
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hans Nielsen Hauges gate 39 A 108 m² 2014 3. etg 4 sov	02.07.2024	11 000 000	**11 160 000**	0	11 160 000	**103 333**
2 Hans Nielsen Hauges gate 37 G 104 m² 2013 2. etg 3 sov	17.09.2024	9 600 000	**10 200 000**	35 964	10 235 964	**98 423**
3 Hans Nielsen Hauges gate 37 G 106 m² 2013 2. etg 3 sov	27.08.2025	10 490 000	**10 950 000**	51 390	11 001 390	**103 787**

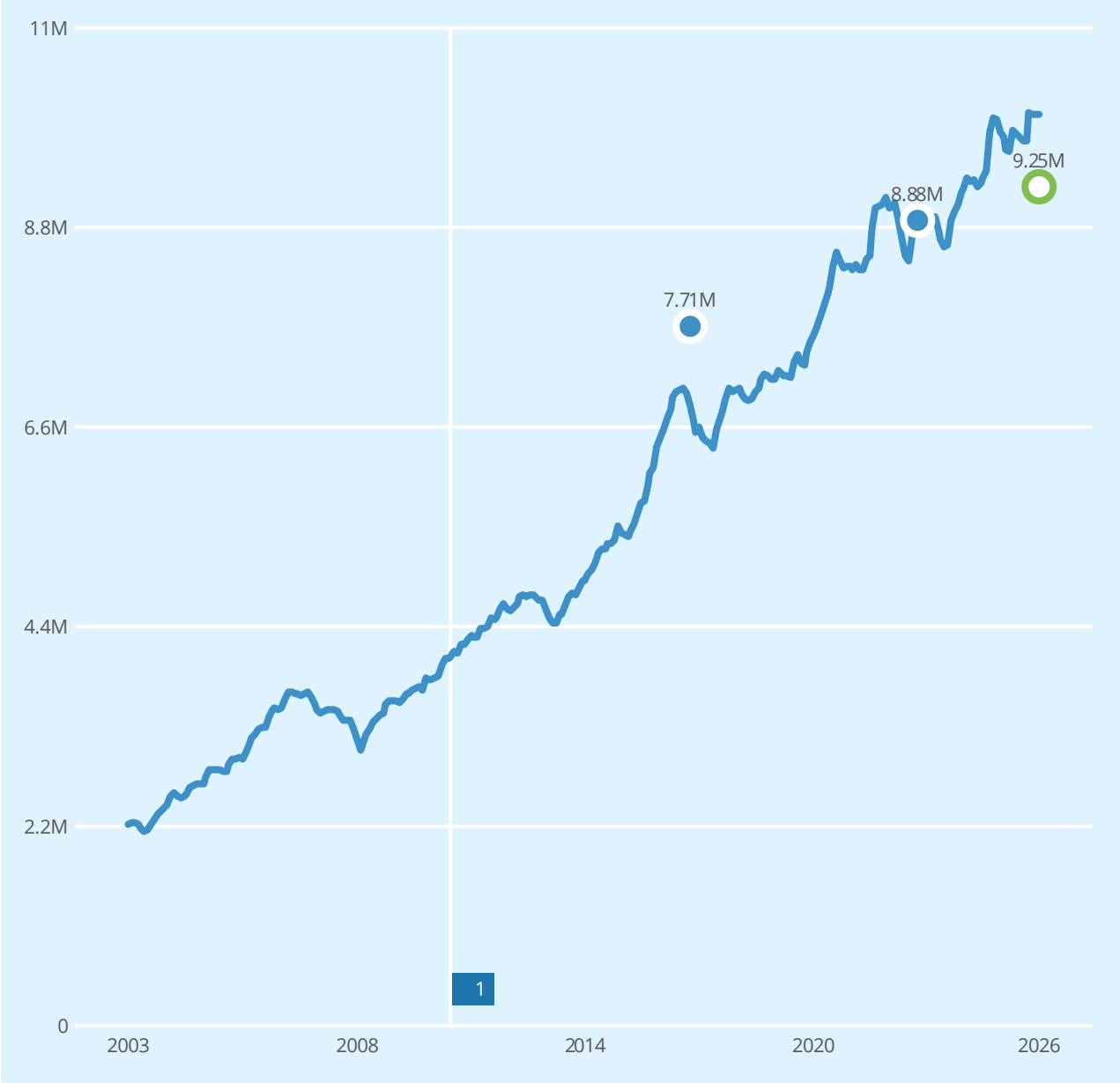
Flott townhouseleilighet over 2 plan !

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
12.03.2023	21.03.2023	27.06.2023	9 200 000	8 850 000	30 000	8 880 000	
15.04.2017	11.05.2017	23.08.2017	7 800 000	7 700 000	8 610	7 708 610	
26.06.2013		26.06.2013	-	4 350 000	-	4 350 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 2 grunnkrets nå

Ingen leiligheter til salgs nå

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 2 grunnkrets siste 9 mnd

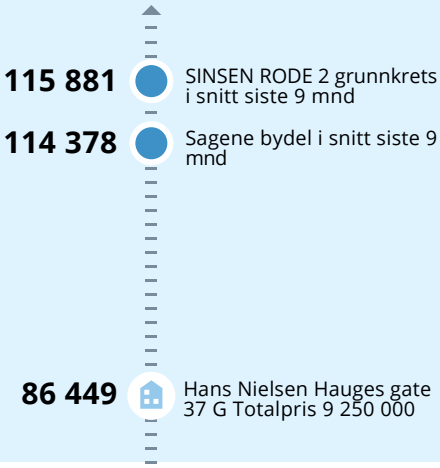
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges gate 37 G, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 79, bnr. 104, snr. 118

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 18.03.2026 **Rapportdato:** 29.03.2026 **Oppdragsnr.:** 21229-26132 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** QT6742

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Tony André Andersen

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Tony André Andersen
Uavhengig Takstingeniør
taa@taksator.no
476 56 595

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet over to plan i boligblokk fra 2013, beliggende øverst i Torshovdalen på Sandaker i Oslo.

Boligen holder gjennomgående standard fra byggeår og fremstår vedlikehold.

Oppvarming med vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt baderom hvor det er elektriske varmekabler.
Varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.
Balansert ventilasjon.

Kjøkken med innredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder god standard og er vedlikeholdt.
Innredning fra HTH med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i heltre med planlimt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Plate på vegg over stekesone.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn (fra 2025), kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap (fra 2023).
Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Boligen har to flislagte baderom (våtromskabiner), ett på hvert plan.
Baderom i 3. etasje er innredet med vegghengt servant, innmurt speil over servant, veggmontert toalett med innebygd sisterne, samt badekar med halvvegg i glass, sluk i sone og dusjutstyr.
Baderom i 2. etasje er innredet med baderomsinnredning, benkeplate i laminat med nedfelt servant, innmurt speil og overskap på vegg over servant. Videre har det veggmontert toalett med innebygd sisterne, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.
Begge baderom har downlights i himling.

Utgang fra kjøkken i 2. etasje til sydvestvendt markterrasse, og utgang fra stue i 3. etasje til sydvestvendt balkong.

Det medfølger ekstern bod og garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg.
Heis til alle etasjer i blokken.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

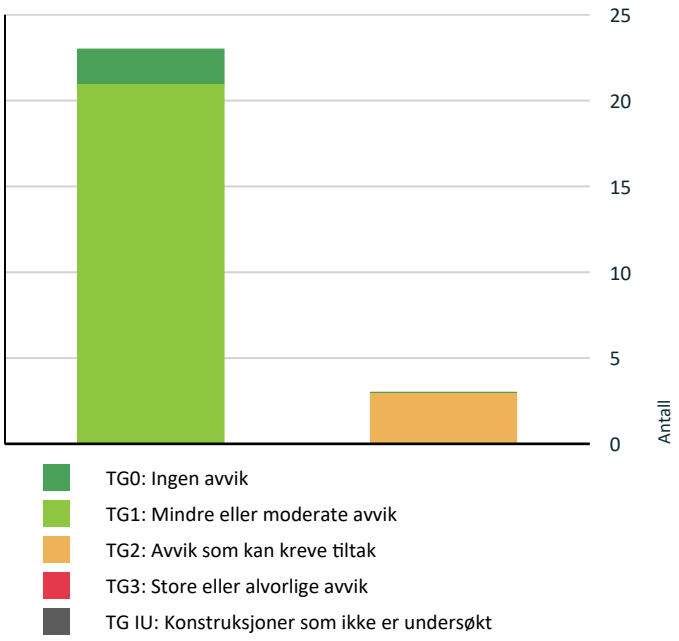
Leilighet over 2 etasjer:

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

Rom benevnt som walk-in closet på plantegning er på byggemeldte tegninger godkjent som bod. Grunnet dagens innredning er walk-in closet benyttet som benevnelse på rommet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet over 2 etasjer:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Baderomsdører	Gå til side
Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET OVER 2 ETASJER:



Byggeår
2013

Kommentar
Byggeår er basert på at midlertidig brukstillatelse ble gitt 28.02.2013.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer er utført med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det ble gjennomført kontroll av enkelte vinduer på befaring som er funnet i orden.

Det ble ikke registrert unormale avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til vinduenes alder og utførelse. Vurderingen er basert på visuell inspeksjon av tilgjengelige og synlige deler på befaringsdag.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør fra byggeårene.

Skyvedører til terrasse og balkong med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

–

Isolerglass fremstår som hele, og det ble ikke observert punkteringer ved visuell befaring. Det er ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje sett i forhold til bygningsdelens alder.

Punkterte isolerglass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under varierende lys- og værforhold. Det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer kan forekomme uten at dette ble registrert på befaringstidspunktet.

Dører kan ha behov for periodisk justering som følge av normal bruk, slitasje og bevegelser i konstruksjonen.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige tilstand ved befaringstidspunktet.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Utgang fra kjøkken til markterrasse i trekonstruksjoner.
Impregnert tregulv.
Rekkverk oppført som blomsterkasser med spiler. Blomsterkassene er beplantet.
Terreassevarmer og lysaramtur på vegg.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner.
Impregnert tregulv.
Rekkverk i aluminium med glassfelter.
Skillevegger i frostet glass.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Konstruksjonene vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk, med overflater preget av normal bruksslitasje og klimapåvirkning.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Townhouse med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong og cellekonstruksjoner.
Utvendig panel og på fasaden.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Innvendig fall til innvendige nedløp.
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Bygningen stod ferdig i 2013 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter og metoder.
Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.
Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.
Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder og tilstand:
Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.
Dette gjelder samtlige konstruksjoner.
En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG 2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på baderom.
Ellers 3-stavs parkett.

Gulvvarme (kabler) på begge baderom. Ellers vannbåren gulvvarme.

–

Vegger:
Flissatte vegger på baderom.
Ellers glatte, malte veggflater.

–

Himlinger:
Aluminiumsplater med innfelte downlights på baderom.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden er målt til 2,57 m i begge etasjer.

–

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Eier opplyser at det ble lagt ny parkett på kjøkken og i gang i 2023. Samme år ble også parkett (utenfor skap) i entré byttet og alle overflater malt.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje. Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger.

Overflater på baderom og vannbåren gulvvarme er vurdert separat.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

———

Vurdering av etasjeskiller inngår ikke i minstekravet til tilstandsrapporter etter forskriften til avhendingslova (Tryggere bolighandel), men er omtalt i NS 3600:2018, punkt 11.

Det gjennomført en forenklet vurdering av skjevheter i gulvplanet for å gjøre både kjøper og selger oppmerksom på eventuelle avvik.

Vurderingen er basert på visuell observasjon og enkel måling med laser, utført som stikkprøver der dette har vært fysisk mulig. I møblerte rom eller rom med fastmontert innredning kan målenøyaktigheten være begrenset, og enkelte målbare forhold kan dermed ikke avdekkes.

Skjevheter vurderes etter intervallene i NS 3600:
– Skjevhet under 15 mm tilsvarer TG 1
– Skjevhet mellom 15–30 mm tilsvarer TG 2
– Skjevhet over 30 mm tilsvarer TG 3

Det presiseres at vurderingen gjelder skjevheter i gulvplanet og ikke etasjeskillerens konstruksjonsmessige bæreevne eller dimensjonering.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig tretrapp mellom etasjene.
Parkett i inntrinn, håndløper på vegg og spilerekkverk i tre.

Innvendig trapp fremstår av tidsmessig utførelse. Trappen vurderes å ha normal kvalitet og funksjon sett opp mot alder og bruk.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte skyvedører.

Det må på generelt grunnlag påregnes behov for justering og normalt vedlikehold over tid som følge av bruk og bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 2 Baderomsdører

Beskrivelse

Glatte, folierte baderomsdører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det påpekes svelleskader i bunn av dørbladene samt listverk til begge baderom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsekvens:
Svelleskader i bunn av baderomsdøren og listverk er typisk forårsaket av fuktpåvirkning over tid. Forholdet vurderes som kosmetisk, og dørene fungerer som tiltenkt. Skadene har i seg selv ingen betydning for rommenes bruk eller funksjon, men indikerer at dørene har vært utsatt for fukt.

Tiltak:
Tiltak er ikke nødvendig av funksjonelle hensyn. Av estetiske grunner kan dørene utbedres eller skiftes ut. Det anbefales samtidig å sikre god lufting og begrense direkte fuktpåvirkning mot dørbladene for å hindre videre utvikling.

Tilstandsrapport







Andre innvendige forhold

Beskrivelse

2, etasje
Entré: Skyvedørsgarderobe med speilfronter.
Soverom 1: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.
Soverom 2: Garderobeskap med glatte, folierte fronter.

3. etasje:
Soverom 3: Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte fronter.
Walk-in closet: Garderobeløsning.

Brannteknisk: Det ble på befaring registrert sprinkelanlegg samt røykvarslere og brannslukningsapparat.

Annet: Dørtelefonanlegg med skjermvisning døråpner ved inngangsdør.

Det er ikke satt tilstandsgrad på andre innvendige forhold da dette ikke er en del av minimumskravet i forskriften.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om hvilket årstall og firma som har produsert kabinen, og heller ikke dokumentasjon på oppbygging og løsninger.
Det er fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll, datert 07.01.2013, fra Elektro-entreprenøren Arendal AS på 213 stk baderom.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og

Tilstandsrapport

forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderinger gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og aluminiumsplater i himling med innfelte downlights.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 20 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Det er i tillegg påvist at flisrad ved terskel er klemt ned samt lite fug i dette området.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Manglende høydeforskjell ved dørterskel reduserer våtrommets evne til å holde tilbake vann ved søl, lekkasje eller tilstopping av sluk. Nedadklemt flisrad og lite fug ved terskel kan også gi svakere tetthet og økt risiko for at fukt trekker inn i tilstøtende konstruksjoner over tid.

Tiltak:
Området ved terskel bør undersøkes nærmere og utbedres slik at avslutningen mot dør får en mer robust og tett utførelse. Det anbefales å rette opp klemt flisrad og fugesvikt lokalt dersom oppbygningen ellers er intakt. Dersom videre kontroll viser mangelfull løsning i overgang mot terskel eller svikt i tettesjikt, må mer omfattende utbedring av dette partiet påregnes.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk.
Det er ikke observert klemring og synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført. Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servant.
Innmurt speil over servant.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Badekar med halvvegg i glass, sluk i sone og dusjutstyr.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.
Tilluft via spalte ved terskel.

3. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

Tilstandsrapport

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom (prefabrikkert våtromskabin) fra byggeår.

Prefabrikkerte våtromsmoduler produseres i fabrikk som en egen enhet med gulv, vegger og tak. Tettesjikt, innvendige overflater og de fleste tekniske installasjoner er ferdig montert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon om hvilket årstall og firma som har produsert kabinen, og heller ikke dokumentasjon på oppbygging og løsninger.
Det er fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll, datert 07.01.2013, fra Elektro-entreprenøren Arendal AS på 213 stk baderom.

Vurderingsgrunnlag:
Vurderingen av badet er utført i henhold til Forskrift til avhendingslova (§ 2-2) og NS 3600, basert på visuell befaring uten destruktive inngrep.

Referansenivået for vurderingen er satt til tidspunktet badet ble bygget/sist pusset opp. Tilstanden er derfor vurdert ut fra byggemetoder, materialer og forskriftskrav som var vanlige på dette tidspunktet – ikke etter dagens tekniske forskrifter (TEK17).

Ved oppussing eller modernisering av våtrom i eldre bygninger er det ofte ikke praktisk mulig å oppfylle alle krav som gjelder for nye boliger. Slike bad vurderes derfor ut fra fagmessig utførelse og funksjon, ikke om de fullt ut tilfredsstiller dagens forskriftsnivå.

Dersom dokumentasjon på utførelsen ikke foreligger, legges synlige observasjoner, alder og eventuelle risikoforhold til grunn for vurderingen. Vurderingen gjøres alltid opp mot forventet tilstand for våtrom fra tilsvarende periode, og med hensyn til normal bruk og slitasje.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte veggflater og aluminiumsplater i himling med innfelte downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrte varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Nivåforskjellen mellom toppen av slukristen og toppen av flisene ved baderomsdøren er målt til 22 mm. Ifølge forskriften må våtrommets vanntette sjikt være minst 25 mm høyere enn overkanten av slukristen ved alle ytterkanter. Dette kravet er ikke oppfylt på dette våtrommet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Konsekvens:
Utilstrekkelig høydeforskjell mellom sluk og terskel kan redusere sikker avrenning av vann innenfor våtrommet. Ved lekkasje, tilstopping av sluk eller høy vannbelastning kan dette øke risikoen for vanninntrenging til tilstøtende rom, med påfølgende fare for fukt- og følgeskader. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på forholdet over tid og begrense vannbelastningen mot terskel. Ved rehabilitering eller oppgradering av badet bør høydeforskjellen bringes i samsvar med gjeldende krav. Eventuelle utbedringer bør prosjekteres og utføres av fagkyndig i henhold til gjeldende våtromsnorm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Aluminiumssluk med synlig klemring.
Det er ikke observert synlig membran i sluket.

Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå hvilken membranløsning som eventuelt er benyttet eller hvordan denne er utført. Forholdet er ikke uvanlig ved prefabrikkerte våtromskabiner.

—

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk samt for å forlenge slukets levetid.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredning med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i laminat med nedfelt servant.
Innmurt speil og overskap på vegg over servant.
Veggmontert toalett med innebygd sisterne. Det er dreneringshull i innkassing for synliggjøring av evt. lekkasjevann.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med rette svingdører i glass, sluk i dusjsone og termostatstyrt blandebatteri.

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Avtrekksventil i himling.

Tilstandsrapport

Tilluft via spalte ved terskel.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da baderommet er oppført som prefabrikkert våtromskabin. Slike konstruksjoner har ikke tilkomst for hulltaking, og inngrep vil kunne skade kabinen. Våtromskabiner er ofte bygget opp med stålplater, noe som kan gi feilutslag ved elektronisk fuktmåling. I samsvar med forskrift til avhendingslova § 2-2 er det derfor vurdert som unødvendig med hulltaking.

Fuktkontroll er likevel forsøkt med Protimeter MMS3 fra tilgjengelige flater, men resultatene må tolkes med forbehold. Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier ved måletidspunktet.

For kontroll i tilstøtende konstruksjoner til våtrom benyttes ikke TG 1 etter NS 3600. Når hulltaking er faglig og forskriftsmessig utelatt, og det ikke foreligger indikasjoner på fukt, skal tilstandsgrad settes til TG 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med innredning fra byggeår.
Kjøkkenet holder god standard og er vedlikeholdt.
Innredning fra HTH med glatte, folierte fronter.
Benkeplate i heltre med planlimt kum i rustfritt stål.
Ledlys under overskap.
Plate på vegg over stekesone.
Kjøkkenet har integrert induksjonsplatetopp, stekeovn, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Eier opplyser at det ble satt inn ny kjøl/fryseskap i 2023 og ny stekeovn i 2025.

Komfyrvakt samt aquastop/lekkasjevarsler med sensorer og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig utført fuktsøk på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen. Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for skjulte forhold.

Kjøkkenet viser noe forventet bruksslitasje og mindre bruksmerker på enkelte deler av innredningen.
Bruksfunksjonen er ikke påvirket, og forholdene vurderes som av ren estetisk karakter. Hva som oppfattes som kosmetisk slitasje vil variere med individuelle preferanser, og eventuell oppgradering av overflater vil være opp til ny eier ut fra egne ønsker og behov.
Bygningsdelen har ingen vesentlig funksjonsnedsettelse, og er derfor vurdert til TG 1.





2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Avtrekksventil på vegg, tilknyttet balanserte ventilasjonen.
I tillegg er det kjøkkenventilator med avtrekk til avtrekkskanal.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av plastrør, som er lagt rør-i-rør, med fordelerskap på begge baderom.
Varmt forbruksvann fra fjernvarmeanlegg.

Fordelerskap i himling på badet i 2. etasje med stoppekraner og vannmålere.
Fordelerskap i himling på badet i 3. etasje.
Begge fordelerskapene har overløpsrør til hvert sitt baderom.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst på befaringsdagen.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.
Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med tilluft og luftavtrekk.

Anlegget er utstyrt med utskiftbare filtre som bør skiftes minst 1 gang årlig, fortrinnsvis på høsten etter pollensesongen. Dersom filtre ikke blir skiftet vil skitne og tette filter redusere kvaliteten på inneluften samt redusere aggregatets funksjon.
Filteret i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg i kanalene og skaper brannfare.

Bygningen har den type ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen bygger på det samme prinsippet som benyttes i dag.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i alle rom, unntatt baderom hvor det er elektriske varmekabler.
Originalt anlegg fra byggeårene.

Ingen synlige tegn til lekkasje.
For øvrig er ikke anlegget teknisk vurdert eller effekt målt.

Det er ikke opplyst om avvik ved anlegget.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert på kjøkken.
Automatsikringer.
Overspenningsvern er installert.
63 AMP hovedsikring med 10 fordelingskurser.

Strømmåler i felles tavle.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2013 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Det er fremlagt samsvarserklæring og sluttkontroll, datert 07.01.2013, fra Elektro-entreprenøren Arendal AS på 213 stk baderom, samt kursfortegnelse skrevet av Romerike Elektro AS.

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

   Eier har opplyst at det ikke er utført arbeider på det elektriske anlegget i deres botid. Evt. arbeider før deres botid er ikke kjent.

   Se for øvrig kommentar over.

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

Tilstandsrapport

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei





Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

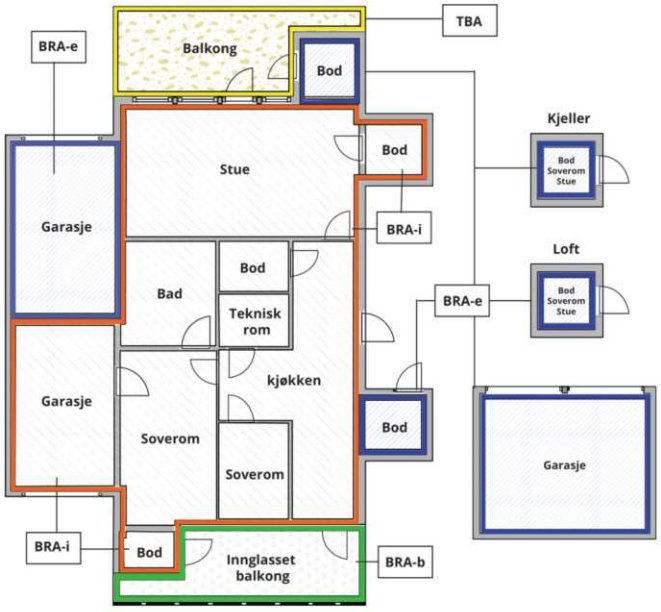
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet over 2 etasjer:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	55			55	3
2. Etasje	50			50	16
Kjeller		5		5	
SUM	**105**	**5**			**19**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. Etasje	Stue, bad, gang m/trapp, soverom, bod		
2. Etasje	Entré, gang m/trapp, kjøkken, bad, 2 soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

3. etasje:
Stue, bad, gang m/trapp, soverom og walk-in closet (bod).

Utgang fra stue til sydvestvendt balkong målt til 3,4 m².

2. etasje:
Entré, gang m/trapp, kjøkken, bad og 2 soverom.

Utgang fra kjøkken til sydvestvendt markterrasse målt til 16,3 m².

Kjeller:
Bod målt til 5 m², merket med D-208.

Garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg. Plassen er målt til 13 m², merket med nr. 154.

Himlingshøyde:
Takhøyden er målt til 2,57 m i begge etasjer.

–

Arealberegningen er utført ved bruk av laserskanning med Leica BLK2GO. Skanningen danner en detaljert punktsky som benyttes som grunnlag for nøyaktig oppmåling av byggets flater. Arealer er beregnet i henhold til NS 3940:2023, og omfatter BRA-i, BRA-e og BRA-b der dette er relevant. Metoden gir også presist grunnlag for beregning av balkongareal samt vurdering av måleverdig areal i rom med skråtak, basert på nøye gjennomgang av punkt-skydata. Laserskanningen reduserer risiko for måleavvik og gir et presist og etterprøvbart grunnlag for rapportens arealer.

Ved behov kan det bestilles plantegninger i målestokk, tegninger til bruk ved bruksendringer, samt DWG-filer som kan oversendes direkte til arkitekt eller entreprenør. Ta kontakt med utførende takstmann for mer informasjon om dette.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rom benevnt som walk-in closet på plantegning er på byggemeldte tegninger godkjent som bod. Grunnet dagens innredning er walk-in closet benyttet som benevnelse på rommet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oversikten "Oppgraderinger og arbeider i eiers botid" under punktet "Opplysninger om eiendommen".

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Tony André Andersen	Takstingeniør
	Donato Di Candia	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	79	104		118	10317.5 m²	Norges Eiendommer. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Hans Nielsen Hauges gate 37 G

Hjemmelshaver
Di Candia Donato, Di Candia Solveig Johnsen

Kommentar
Bolignummer (SSB): H0207

Regulering: Området er regulert til boligformål.
Adkomst vei: Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann: Offentlig.
Tilknytning avløp: Offentlig.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Torshovdalen I Sameie	104 / 16675	Obos Eiendomsforvaltning AS	811954802

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert boligområde på Sandaker i bydel Sagene. Området består hovedsakelig av bygårder og lavblokker, og har nærhet til dagligvarebutikker, kafeer, restauranter og øvrige servicetilbud langs Sandakerveien, Torshovgata og i nærliggende Nydalen. Det er også kort avstand til treningssentre og andre nærservicefunksjoner. Det er gangavstand til flere barnehager og skoler på ulike trinn i nærområdet. Kollektivtilbudet er godt, med trikkelinjer i Sandakerveien som gir hyppige avganger mot sentrum og øvrige bydeler. Sinsen T□banestasjon ligger innen kort gangavstand og gir direkte forbindelse. Det finnes også bussforbindelser i nærliggende gater. Området har gode gang- og sykkelforbindelser, blant annet langs Akerselva. Det er kort vei til rekreasjonsområder som Torshovdalen, Iladalen park og turstiene langs Akerselva, som gir gode muligheter for friluftsliv og aktivitet. Nærområdet fremstår som et sentralt og lett tilgjengelig boligområde med nærhet til servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder.

Om tomten

Felles eiet 10 317,5 m².

Tomten er pent og parkmessig opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, busker, trær og bed samt lekeapparater og sittegrupper.

Det medfølger garasjeplass i felles, lukket garasjeanlegg med heisadkomst fra leiligheten.
Det er installert infrastruktur i garasjeanlegget for etablering av ladebokser til el-biler.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.
Boligen ligger i et område som omfattes av ordningen "beboerparkering". For mer info om beboerparkeringsordningen, se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Tinglyste/andre forhold

For detaljer om felleskostnader og hva disse inkluderer, vennligst se salgsoppgaven.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i selskapets styre og/eller generalforsamling.

Bebyggelsen

Nabolaget består av nyere blokkbebyggelse samt klassiske bygårder fra første halvdel av 1900□tallet.

Boligblokken stod ferdig i 2013 oppført i mur- og betongkonstruksjoner.
Ferdigattest utstedt 23.07.2014 (midlertidig brukstillatelse ble gitt 28.02.2013).

Torshovdalen I sameie er et kombinasjonssameie med bolig – og næringsseksjoner på 158 seksjoner, som er fordelt på 152 boligseksjoner, 5 næringsseksjoner som utgjør forretninger og 1 næringsseksjon for parkering.
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G
Portalen Vibbo blir benyttet for informasjonsdeling og kommunikasjon: https://vibbo.no/torshovdalen-1

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Oppgraderinger og arbeider i eiers botid

Eier har opplyst om følgende:
- Installert nye vannmålere i regi av sameiet. Arbeidet ble utført av Rørleggersentralen AS.
- Tilbakeslag av avløpsvann fra kjøkken i juli 2023. Lekkasjen forårsaket fukt under parketten ved kjøkkenvasken. Parketten i kjøkken og mellomgang ble derfor byttet av forsikringsselskap i 2023. Det foreligger skaderapport. Problemet med rørene under townhousene ble utbedret i august 2024 i regi av sameiet. Det har ikke vært noe problem siden.
- Det var skjeggkre i sameiet i 2018-2019. Dette ble utbedret av sameiet i samarbeid med FHI. Det finnes dokumentasjon på at bekjempelsen var vellykket og verken vi eller forrige eier har noen gang sett skjeggkre i leiligheten eller bygget. Én mus ble observert i oppgang G og tatt hånd om av sameiet.
- Installert nye gulvvarmemaster og termostater i 2024.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	90885445			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Seksjonseier må selv tegne hjem-/innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av eier.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Gnr, bnr, snr, eierbrøk, byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eiere av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse		Eier har ikke besvart oppdragsbekreftelsen med diverse spørsmål om boligen og forhold knyttet til den.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapportens omfang følger minimumskravene i forskrift til avhendingslova. Eventuelle vurderinger utover dette er gjort som frivillige tilleggsopplysninger og inngår ikke i forskriftens krav.

Rapporten er utarbeidet iht. gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) med tilhørende forskrift. Tilstandsgrader er gitt i samsvar med Norsk Standard NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Hjemmelsopplysninger er kontrollert mot tilgjengelige kilder via Norges Eiendommer/Ambita.

Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som innebærer en visuell befaring uten åpning av konstruksjoner, med mindre annet er særskilt angitt i rapporten. Besiktigelsen er utført på lett tilgjengelige og synlige deler av bygningskonstruksjonene. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det er gjort antakelser, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg verifisere uten inngrep.

Det er ikke foretatt inngående eller detaljert vurdering av det elektriske anlegget eller det innvendige røropplegget, da dette ligger utenfor bygningssakkyndiges kompetanseområde. I henhold til Direktoratet for byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget. Eier av boligen har selv ansvar for det elektriske anlegget og bør jevnlig sørge for kontroll utført av godkjent kontrollinstans. Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte endringer eller utvidelser av det elektriske anlegget som ikke er opplyst om eller dokumentert.

I sammenfattede beskrivelser og under de enkelte bygningsdelene er det redegjort for oppgraderinger som er opplyst av eier/rekvirent, samt registrerte svakheter og avvik. Endret bruk av bygningen eller enkelte rom kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til gjeldende måleregler i NS 3940. I arealberegningen er blant annet frittstående rør, montasjekanaler, peiser og piper medregnet. Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. Rombetegnelser er i hovedsak basert på dagens bruk på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som eventuelt er godkjent av bygningsmyndighetene. I enkelte tilfeller er bygningssakkyndiges faglige skjønn lagt til grunn.

Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold hos bygningsmyndighetene, utover det som fremgår av tilgjengelig dokumentasjon. Det er ikke gjort kjent for bygningssakkyndig at det foreligger spesielle forhold av betydning utover det som er omtalt i rapporten.

Ved eventuell åpning av konstruksjoner kan det avdekkes feil og mangler som ikke fremkommer i rapporten. Det gjøres oppmerksom på at dagens krav til blant annet isolasjon, tetthet og tekniske løsninger ofte er strengere enn kravene som gjaldt da bygningen ble oppført. Vurderingene i rapporten er gjort med utgangspunkt i bygningens alder, konstruksjonstype og referansenivå.

Rapporten omfatter hovedboligen og forhold som normalt faller inn under eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Frittstående garasjer, støttemurer, svømmebasseng og andre tilsvarende konstruksjoner utenfor selve boligen er ikke tilstandsvurdert, med mindre annet fremgår særskilt av rapporten. Dette er i tråd med

Forutsetninger

gjeldende forskrift til avhendingslova og uttalelser fra Direktoratet for byggkvalitet (DIBK).

På forespørsel har eier/rekvirent opplyst at de ikke er kjent med skjulte feil eller mangler, uutførte offentlige pålegg eller vedtak som medfører eller har medført økte økonomiske forpliktelser, utover det som er omtalt i rapporten. Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon gitt av eier/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon, og er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

I henhold til forskriften er det ikke krav om kostnadsestimat for avvik med tilstandsgrad TG 2. Der kostnadsestimat likevel er angitt for TG 2, er dette gjort på bakgrunn av avvikets konsekvens og viktigheten av å lukke forholdet.

Tilstandsrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget ved eiendomsoverdragelse. Rekvirent og selger plikter å lese rapporten nøye og påse at opplysningene som er gitt er korrekte. Selger har etter loven plikt til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Eventuelle presiseringer eller tilleggsopplysninger bør meddeles bygningssakkyndig så snart som mulig etter at rapportutkastet er mottatt.

Forståelse av tilstandsgrad 1 (TG 1) og normal bruksslitasje
Tilstandsgrad 1 (TG 1) uttrykker at bygningsdelen har normal bruksslitasje sett opp mot alder og bruk. TG 1 betyr ikke at bygningsdelen er feilfri eller fremstår som ny. Mindre riper, merker, hakk, lokal avflassing av maling og mindre sprekkdannelser er forhold som normalt må forventes i en brukt bolig, og gir i seg selv ikke grunnlag for høyere tilstandsgrad eller tiltak av teknisk eller sikkerhetsmessig betydning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Soria Moria - Nordpolen

Oppdragsnr.
154260045

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Solveig Berg Johnsen	Donato Di Candia

Gateadresse
Hans Nielsen Hauges gate 37 G

Poststed	Postnr
OSLO	0481

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 90885445

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 154260045

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Installasjon av nye vannmålere i regi av sameiet
Arbeid utført av	Rørleggersentralen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilbakeslag av avløpsvann fra kjøkken i juli 2023. Lekkasjen forårsaket fukt under parketten ved kjøkkenvasken. Parketten i kjøkken og mellomgang ble derfor byttet av forsikringsselskap i 2023. Det foreligger skaderapport. Problemet med rørene under Townhousene ble utbedret i august 2024 i regi av sameiet. Det har ikke vært noe problem siden.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det var skjeggkre i sameiet i 2018-2019. Dette ble utbedret av sameiet i samarbeid med FHI. Det finnes dokumentasjon på at bekjempelsen var vellykket og hverken vi eller forrige eier har noen gang sett skjeggkre i leiligheten eller bygget.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Nei

Document reference: 154260045

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Skaderapport for fukt fra tilbakeslag foreligger.

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Én mus ble observert i oppgang G og tatt hånd om av sameiet.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Se tidligere svar om skjeggkre.

Document reference: 154260045

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 154260045

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solveig Berg Johnsen	b58edf2c550027b2ccc52 5152ebcd01f36991ae8	17.03.2026 19:27:29 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Donato Di Candia	92a96fdb798c57a16b579 606d1207d1a5f6e068a	17.03.2026 19:26:08 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 154260045

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Soria Moria Eiendomsmegling AS
v/Kristine Carlsen
Grefsenveien 5c, 0482 OSLO
E-post: kristine.carlsen@privatmegleren.no

Deres ref.: 154260045 . Vår ref.: 7277-1-118 Dato: 17.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovdalen I Sameie
Organisasjonsnr:	811954802
Seksjonseier:	Di Candia, Solveig Johnsen
Medeier:	Di Candia, Donato
Leilighetsnummer:	118
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 37 G, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	118
Gnr.	79
Bnr.	104

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

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

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

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

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

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

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

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

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

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

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

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

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7277
TORSHOVDALEN I SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVDALEN I SAMEIE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7277

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

Forslag til vedtak

Bente Søgaard er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7277 Årsrapport 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Roller og kandidater

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

- Bente Søgaard

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

- Christoffer Kontny
- Kristina Sandbrekkene Olsen

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

- Anne Westad
- Jørn Ourom

Styrets årsrapport

Årsrapport styret 2024/2025

Styrets arbeid

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

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

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

Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

Heis

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

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

Nye samarbeidspartnere

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

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

Garasje

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

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

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

Øvrige saker

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

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

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

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

Planer for kommende styreperiode

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

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

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i TORSHOVDALEN I SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TORSHOVDALEN I SAMEIE.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

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

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

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

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

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 25.03.2025
Styret i Torshovdalen I Sameie

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

Håvard Øksenvåg Kirkebøen /s/ Kjell Antvort /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 976.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

Parkeringsplasser avskrives ikke

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 17
OPPTJENT EGENKAPITAL / UDEKKET TAP

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

NOTE: 18
PANT- OG GJELDSBREVLÅN

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

7277 - Torshovdalen I Sameie

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Bente Søgaard er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Carin Andal og Jan Bengtson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 426 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Bente Søgaard

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Christoffer Kontny

☐ Kristina Sandbrekkene Olsen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Westad

☐ Jørn Ourom

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for TORSHOVDALEN I SAMEIE

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Det foreslås at styreleder Bente Søgaard er møteleder.

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

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

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

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

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Bente Søgaard (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bente Søgaard

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Christoffer Kontny
Kristina Sandbrekkene Olsen

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Jørn Ourom
Anne Westad

VEDTEKTER FOR TORSHOVDALEN I SAMEIE

Vedtatt i forbindelse med seksjonering
Oppdatert på årsmøte 13.april 2016, 27.04.2017, 29.04.2019, 31.05.23. 29.05.24.

1. EIENDOMMEN - FORMÅL

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

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

2. ORGANISERING AV SAMEIET

Eiendommen er et kombinasjonssameie med bolig – og næringsseksjoner på 158 seksjoner, fordelt i følgende:

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

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

3. RETTSLIG RÅDERETT

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

4. FAKTISK RÅDERETT

4.1

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

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

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

4.2

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

4.3

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

4.4
Parkeringsseksjonen har bruksrett til fellesareal for kjøreatkomst, som angitt med blått i vedlagte skisse, Bilag 3 ("kjøreatkomstarealet"). Parkeringsseksjonen skal bekoste drift og vedlikehold av parkeringsseksjonen og kjøreatkomstarealet som parkeringsseksjonen har bruksrett til.

4.5
Seksjon nr.157har rett til å bruke av utearealet utenfor sin seksjon til servering ellet til annet formål. Skal utearealene benyttes til annet formål, må seksjonseier innhente skriftlig forhåndsgodkjenning fra styret. Styret kan ikke nekte samtykke med mindre det foreligger saklig grunn. Arealet framgår i rosa farge i vedlagte skisse, bilag 4. Seksjon nr 157 skal bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet slik at sameiet ikke påføres kostnader forbundet med bruksretten.

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

4.7
Næringsseksjonen har eksklusiv bruksrett til næringsseksjonenes fasader.

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

5 TREDJEPARTS RETTIGHETER

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

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

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

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

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

6. HUSORDENSREGLER

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

7. FELLESKOSTNADER OG – INNTEKTER

7.1 Fellesutgiftene fordeles slik:

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

7.1.1 Kostnader som skal dekkes av boligseksjonene

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

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

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

7.1.2 Kostnader som skal dekkes av næringsseksjonene

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

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

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

7.1.3 Kostnader som skal dekkes av parkeringsseksjonen

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

7.1.4 Kostnader som skal dekkes av seksjonene i fellesskap

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

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

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

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

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

7.3

Årsmøtet kan bestemme at det skal opprettes vedlikeholdsfond.

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

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

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

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. ÅRSMØTE

10.1 Årsmøte

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

10.2 Innkalling til årsmøte

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

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

10.3 Møterett og møteplikt

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

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

10.4 Årsmøtets vedtak – stemmerett og beregning

Årsmøtet treffer vedtak i samsvar med bestemmelsene nedenfor:

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

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

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

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

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

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

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

Ordinært årsmøte skal hvert år behandle:

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

Sameiets budsjett skal forelegges årsmøtet til orientering.

10.5 Årsmøtets beslutningsmyndighet

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

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

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

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

10.6 Mindretallsvern

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

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

11. GENERELLE PLIKTER

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

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

12. BILAG

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

HUSORDENSREGLER
FOR
TORSHOVDALEN 1 SAMEIE



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

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

Husordensreglene ble vedtatt på ordinært sameiermøte 24. mars 2015.

INNHOLD

1. **FORMÅL**

2. **VIRKEOMRÅDE**

3. **GENERELT**

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

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

6. **DYREHOLD**

7. **SKADER, FEIL OG MANGLER**

8. **REGELBRUDD**

9. **DISPENSASJONER**

1. FORMÅL

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

2. VIRKEOMRÅDE

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

3. GENERELT

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

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

4. ORDEN, RENHOLD OG VEDLIKEHOLD

4.1 Innvendig vedlikehold

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

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

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

4.2 Balkong/terrasser og felles uteareal

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

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

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

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

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

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

4.3 Innvendig fellesareal

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

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

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

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

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

Navneskilt ved inngangsdør til leiligheten bør plasseres rett over ringeklokken.

Røyking er ikke tillatt innendørs i fellesområder.

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

4.4 Avfallshåndtering

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

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

4.5 Boder

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

4.6 Garasjeanlegg

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

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

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

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

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

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

4.7 Fellesområder og grøntanlegg

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

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

Utendørs beplantning av hekkbusker og trær skal avtales med styret.

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

5. STØY

5.1 Generelt hensyn

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

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

5.2 Musikkøving

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

5.3 Håndverks- og oppussingsarbeid

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

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

6. DYREHOLD

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

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

7. SKADER, FEIL OG MANGLER

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

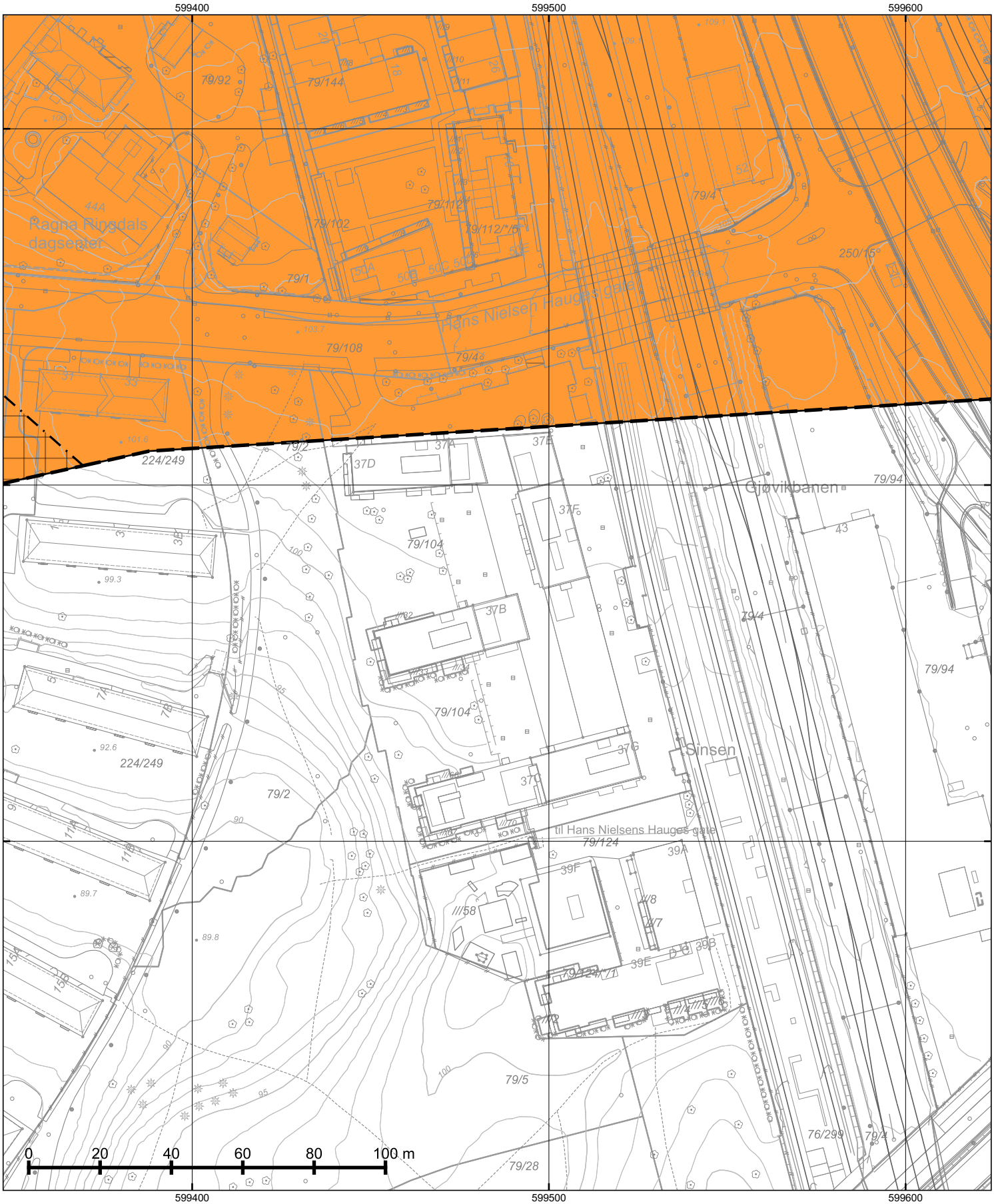
8. REGELBRUDD

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

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

9. DISPENSASJONER

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

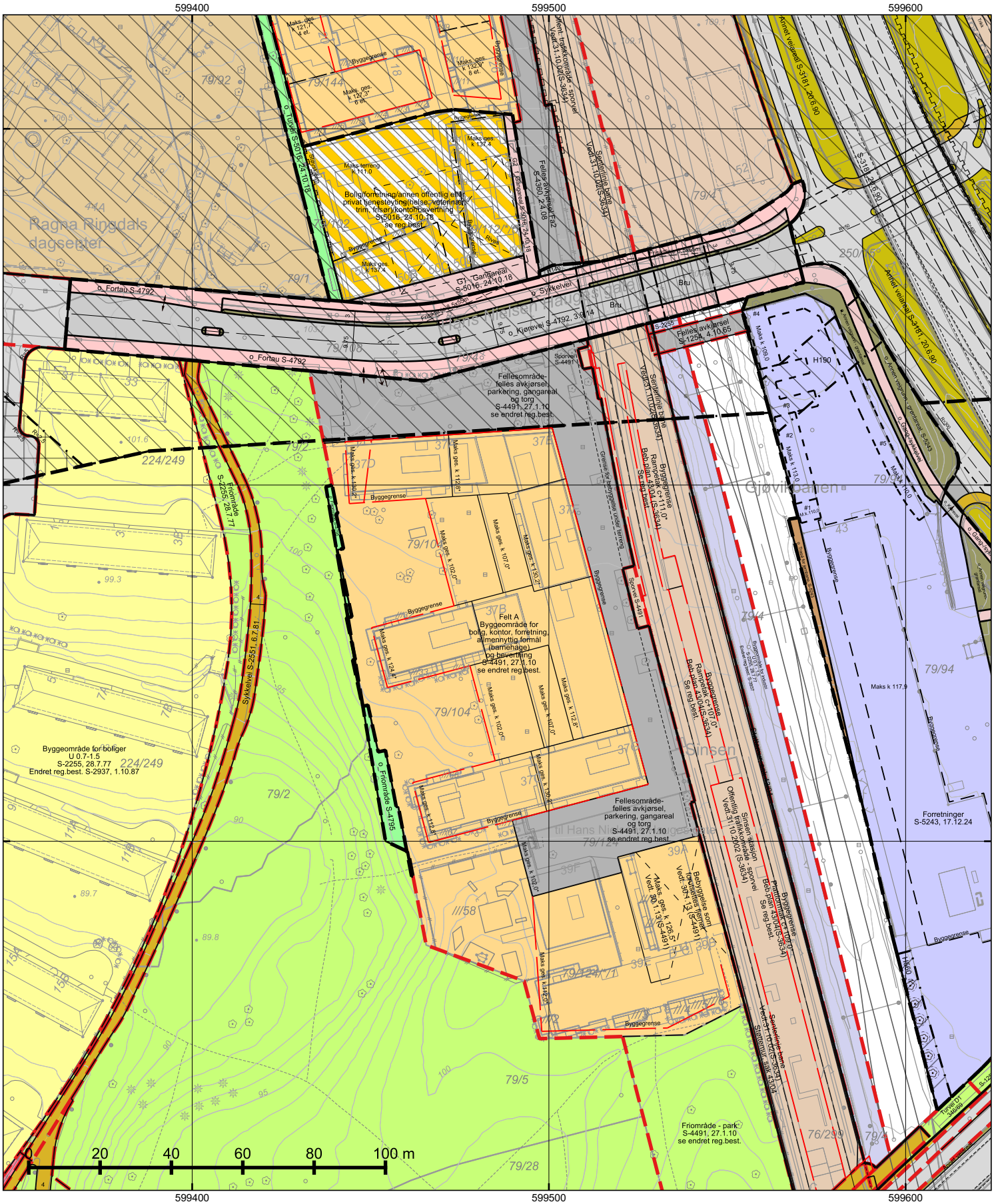
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154557/ 86528644
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 154557/ 86528644
Deres ref.:
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37
Kommentar:
Gnr/Bnr: 79/104

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

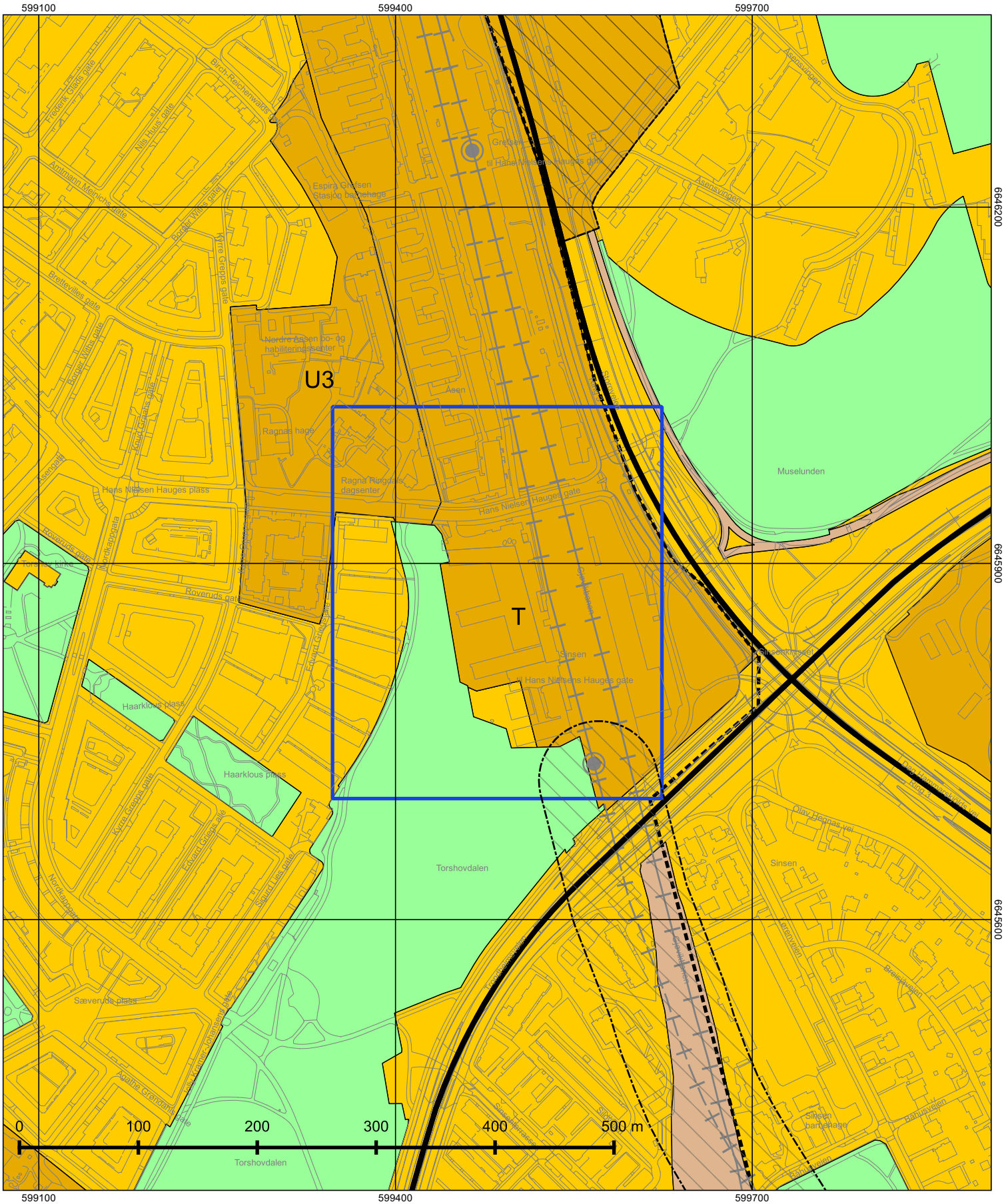
PlottID/Best.nr: 154557/ 86528644
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 37
Gnr/Bnr: 79/104
Deres ref.:
Kommentar:

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)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 16.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154557/86528644
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-4795

Detaljregulering og med reguleringsbestemmelser for Hans Nielsens Hauges gate; Sinsen torg, som omreguleres fra byggeområde for bolig, kontor, forretning, barnehage, bevertning og friområde - park til: -Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor. -Grønnstruktur - friområde.

Vedtaksdato: 03.09.2014
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 201313686
Lovverk: PBL 2008
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 201313686

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, SINSEN TORG, Gnr. 79, bnr. 107

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1-201313686, datert 27.11.2013.

§ 2 Formål
- Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor
- Grønnstruktur - friområde

§ 3 Bebyggelse og anlegg - bolig/forretning/barnehage/bevertning/kontor
Arealet skal ha bestemmelser som tilgrensende byggeområder.

§ 4 Grønnstruktur - friområde
Området skal opprustes som grøntanlegg og inngå som en integrert del av eksisterende friområde. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad beholdes.

§ 5. Rekkefølgebestemmelse
Grønnstruktur - friområde skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 03.09.2014, sak 221
Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 08.09.2014

Kjersti Simonnæs, bem.

Oslo

S-5142

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

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

Dokumentet består av 14 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsplan for ny vannforsyning Oslo - Stamnett

Reguleringsbestemmelser for alternativ 2

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

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

Planens hensikt

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

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

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

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

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

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

For anleggsfasen gjelder pkt. 1.4.2 k.

1.2 Automatisk fredete kulturminner

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

1.3 Miljøkvalitet

1.3.1 Luftoverført støy, strukturlyd og vibrasjoner i anleggsfasen

Luftoverført støy og strukturlyd

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

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

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

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

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

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

b) Fremdriftsplan med synliggjøring av hovedaktiviteter og varighet.

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

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

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

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

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

Vibrasjoner

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

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

1.3.2 Støy i driftsfasen

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

1.3.3 Fossilfri anleggsgjennomføring

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

1.4 Dokumentasjonskrav og særskilt underlag til byggesaksbehandlingen

1.4.1 Utomhus-/landskapsplan

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

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

1.4.2 Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen

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

a) Utbyggingsfaser.

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

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

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

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

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

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

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

i) Nødvendig omlegging av eksisterende vann- og avløpsanlegg.

j) Nødvendig omlegging av ferdselsforbindelser.

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

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

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

n) Plan for kommunikasjon. Det skal i områder med langvarig anleggsarbeid etableres dialoggruppe med et utvalg representanter for berørte naboer. Det skal opprettes kontaktperson(er) knyttet til alle bydelene.

Plan for anlegg- og riggområder og anleggsfasen skal senest ved søknad om igangsettingstillatelse redegjøre for:

o) Håndtering av støy herunder støy fra tunnelvifter, strukturlyd, vibrasjoner, nedfallsstøv/sprengingsgasser med beskrivelse av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak.

p) Beredskapsplan for håndtering av uventet, eksisterende grunnforurensning i de delene av planområdet det er risiko for det.

q) Beredskapsplan for håndtering av utslipp eller annen negativ påvirkning av vassdragene i anlegg- og riggområder som drenerer til Akerselva eller Alna.

I den grad et eller flere av punktene ovenfor ikke er relevant for enkelte anlegg- og riggområder skal dette redegjøres for.

Plan for nødvendige trafikksikkerhetstiltak etter pkt. 1.4.2 d skal forelegges de aktuelle bydeler, Alna, Sagene og Nordre Aker.

1.4.3 Plan for miljøoppfølging

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen skal redegjøre for forhold knyttet til massehåndtering, herunder transport, støy og vibrasjoner, utslipp til luft, vann og grunn, nærmiljø og friluftsliv, naturmiljø (inkludert tiltak mot spredning av uønskede, fremmede arter), landskap, kulturminner og kulturmiljø samt materialvalg, avfallshåndtering, energibruk og belysning i anleggsfase og i permanent situasjon. Miljøoppfølgingsplanen skal sette krav til maksimal innlekkasje av grunnvann i fjellanlegget og overvåkning av dette. Tiltak som beskrevet i miljøoppfølgingsplanen skal inngå i entreprenørkontraktene.

1.4.4 Øvrige dokumentasjonskrav

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg skal det foreligge plan for eventuelle nødvendige midlertidige og permanente støyskjermingstiltak, med mindre det er søkt eller gitt dispensasjon fra grenseverdier for støy, jf. punkt 1.3.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på jernbaneinfrastruktur som følge av tunnel-/berganlegget, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Bane NOR for uttalelse. Vurderingen skal være basert på tilgjengelig grunnlag på søknadstidspunktet og oppdateres etter behov, etter hvert som nye måledata foreligger.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en risikoanalyse for skader eller uønsket påvirkning på E6 ved Stubberud og Trosterud, herunder vurdering av dagens situasjon, risiko ved gjennomføring av tiltaket, avbøtende tiltak og overvåkning. Risikoanalysen skal være forelagt Statens vegvesen for uttalelse.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for permanent omlegging av turvei langs østsiden av Akerselva på Bjølsen skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering i terreng og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nytt fortau langs sørsiden av Verkseier Furulunds vei på Stubberud skal det foreligge byggeplan for tiltaket som viser plassering og utforming. Den skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Sammen med søknad om rammetillatelse for nye vannforsyningsanlegg og andre tiltak skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten, Forsvaret, Bane NOR SF, Sporveien AS, Statens vegvesen, Statnett SF og andre offentlige infrastruktureiere i den grad tiltaket berører deres forvaltningsinteresser.

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for nye vannforsyningsanlegg i felt A4 (Stubberud) og A5 (Trosterud) skal det foreligge godkjenning fra Statens vegvesen på de deler av utomhus-/landskapsplan og plan for rigg- og anleggsområdet og anleggsfasen som omhandler Statens vegvesens veigrunn, jf. 1.4.1 og 1.4.2.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5 nr. 1)

2.1 Vertikalnivå 1

2.1.1 Vannforsyningsanlegg, felt A7 (hele planområdet)

2.1.1.1 Arealbruk

I felt A7 kan det etableres tunneler og bergrom med tilhørende tiltak for vannforsyning og tilhørende funksjoner. Det tillates også permanent og midlertidig omlegging av avløpsledninger.

2.2 Vertikalnivå 2

2.2.1 Energianlegg, felt E (Trosterud)

2.2.1.1 Arealbruk

I felt E kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for overføring av energi og tilhørende funksjoner.

2.2.1.2 Utnyttelse

Tillatt utnyttelse for felt E er inntil %-BYA= 50.

2.2.1.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor byggegrense angitt på plankart.

2.2.1.4 Høyder

Maksimal høyde skal ikke overstige tilsvarende høyde på eksisterende bygning innenfor feltet.

2.2.2 Vannforsyningsanlegg, felt A1, A2, A3, A4, A5, A6 (Disen, Bjølsen, Stubberud, Trosterud, Haugerud)

2.2.2.1 Arealbruk

I felt A1-A4 og A6 kan det oppføres bebyggelse, konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner. I felt A5 kan det oppføres konstruksjoner og anlegg for vannforsyning og tilhørende funksjoner, herunder atkomstvei. I felt A6 tillates energianlegg.

2.2.2.2 Utnyttelse

Felt A1 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 40.

Felt A2 (Disen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 100.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 41.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 10.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt utnyttelse er %-BYA= 20.

2.2.2.3 Plassering

Plassering av bebyggelse, konstruksjoner og anlegg skal skje innenfor formålsgrense angitt på plankart. Der det ikke er angitt byggegrense går byggegrensen i formålsgrensen.

2.2.2.4 Høyder
Felt A1 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +140,5.

Felt A2 (Disen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +141.

Felt A3 (Bjølsen)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +87,5.

Felt A4 (Stubberud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +107. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A5 (Trosterud)

Tillatt maksimal høyde for konstruksjoner er kote +138. I tillegg tillates sikringsgjerde med inntil 2,5 meter høyde.

Felt A6 (Haugerud)

Tillatt maksimal høyde for bebyggelse er kote +212,5.

2.2.2.5 Utforming

Bebyggelse, anlegg og konstruksjoner, inkludert gjerder, innenfor felt A1-A6 skal ha høy arkitektonisk kvalitet i utforming og materialer og være tilpasset eksisterende bebyggelse. Tekniske installasjoner som ventilasjon skal integreres i den arkitektoniske utformingen. Reflekterende takflater tillates ikke. Bebyggelsen tilpasses terrenget i størst mulig grad. Utomhusarealet skal ha god terrengtilpasning med tilbakefylling av masser og nyplanting av vegetasjon.

I felt A1 og A2 (Disen) skal teglstein benyttes som hovedfasademateriale. I felt A3 (Bjølsen) skal tegl eller betong benyttes som hovedfasademateriale. I felt A5 (Trosterud) tillates plater av høy kvalitet på portalen.

I felt A1 og A2 (Disen) samt A3 (Bjølsen) skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge uttalelse fra Byantikvaren om utformingen.

2.2.2.6 Avkjørsel og atkomst
Felt A2 (Disen)

Atkomst til felt A1 og A2 er fra Grefsenveien via eksisterende gangvei mellom Grefsenveien og Kjelsåsveien.

Felt A3 (Bjølsen)

Atkomst til felt A3 er fra Lillogata og via eksisterende turvei sør for Lillogata 8-12.

Felt A4 (Stubberud)

Avkjørsel til rømningsvei felt A4 er fra Verkseier Furulunds vei som angitt med avkjørselspil på plankart. Atkomst er via utomhusareal på Verkseier Furulunds vei 5. Atkomsten til rømningsveien tillates kun brukt ved vedlikehold og utrykning.

Felt A5 (Trosterud)

Atkomst til felt A5 er fra Tvetenveien via felt KV2 og _KV1.

Felt A6 (Haugerud)

Atkomst til felt A6 er via felt _KV3.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)

3.1 Vertikalnivå 2

3.1.1 Kjøreveg, felt KV1, _KV2, _KV3 (Trosterud, Haugerud)

3.1.1.1 Arealbruk
I felt KV1, _KV2 og _KV3 tillates etablert anlegg og konstruksjoner for veiformål. Vei skal utføres med fast dekke.

Felt _KV2 er felles for gnr./bnr. 116/91, 142/26, 142/72, 142/73 og senere utskilte eiendommer.

Felt _KV3 er felles for gnr./bnr. 167/130, 167/131, 167/133, 167/134, 167/135, 167/136, 167/137, 167/138, 167/139, 167/140, 167/203, 167/216, 167/217, 167/220, 167/253 og senere utskilte eiendommer.

3.1.2 Fortau, felt _SF (Stubberud)

3.1.2.1 Arealbruk

I felt _SF skal det etableres fortau. Fortauet skal utføres med fast dekke og i henhold til gatenormal for Oslo. Fortauet skal være offentlig.

3.1.3 Annen veigrunn – grøntareal, felt VG1, VG2, VG3 (Stubberud, Trosterud)

3.1.3.1 Arealbruk

I felt _VG1, VG2 og VG3 kan det oppføres anlegg og konstruksjoner i tilknytning til veiformålet, herunder støttemurer, belysning, rekkverk og overvannshåndtering. Fyllinger regulert som annen veigrunn – grøntareal skal tilsås og beplantes.

4 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3)

4.1 Vertikalnivå 2

4.1.1 Friområde, felt F (Trosterud)

4.1.1.1 Arealbruk

I felt F skal det anlegges friområde. Friområdet skal være offentlig.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 16-6, 12-7 og 11-8)

5 Sikrings-, støy-, fare- og båndleggingssoner (pbl. § 11-8 a og d)

5.1 Vertikalnivå 1

5.1.1 Felt H190_4, H190_5 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.1.2 Felt H740_5 (Bjølsen)

Hensynssonen omfatter sikringssone pluss kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2 Vertikalnivå 2

5.2.1 Fellesbestemmelser for sikrings- og faresoner (hele planområdet)

Gjeldende reguleringsplaner innenfor hensynssone H190 1-3 andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) skal fortsatt gjelde med mindre noe annet fremgår av denne planen.

5.2.2 H190 Andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen)

5.2.2.1 Felt H190_1

Det tillates ikke boret brønner for vann, energi eller gjennomført andre søknadspliktige eller ikke-søknadspliktige tiltak med fysiske inngrep i grunnen, med mindre disse på forhånd er godkjent av Oslo kommune, Vann- og avløpsetaten.

5.2.2.2 Felt H190_2, H190_3 (Trosterud, Haugerud)

Innenfor hensynssonen (eksisterende trasé for t-bane eller jernbane) tillates ikke sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner uten at det foreligger tillatelse fra berørte samferdselsmyndigheter.

5.2.3 H310 Faresone for skred

5.2.3.1 Felt H310-4 (Oset)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av lokalstabilitet for området.

5.2.3.2 Felt H310-2 og 3 (Stubberud)

Sammen med søknad om rammetillatelse må det sendes inn en vurdering av hvordan tiltaket påvirker stabiliteten for området. (Jfr. TEK 17 § 7-3)

5.2.4 H320 Faresone for flomfare

5.2.4.1 Felt H320 (Bjølsen)

Inngang til kum må sikres mot 200 års-flom.

5.2.5 H370 Faresone for høyspenningsanlegg

5.2.5.1 Felt H370_1-3 (Stubberud, Trosterud)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd være avklart med ledningseier.

5.2.6 H740 Båndlegging etter andre lover (energiloven)

5.2.6.1 Felt H740_1 (Bjølsen)

Hensynssone omfatter kabeltunnel for høyspent kabelanlegg med nisjer og bergrom for teknisk utstyr mv. Alle tiltak (søknadspliktige og ikke-søknadspliktige) som kan forringe kabeltunnelens stabilitet, skade tunnelen eller tunnelinnredningen, for eksempel riving, boring i grunnen, sjaktdriving, sprengning, peleramming, spunting, utgravinger, fundamentering, injeksjon eller prøvetaking mv. kan ikke iverksettes uten spesiell tillatelse fra kabeleier.

5.2.6.2 Felt H740_2-4 (Stubberud, Trosterud)

Alt anleggsarbeid og andre tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

6 Bestemmelsesområde

6.1 #1–8 Midlertidige anlegg- og riggområder

Innenfor felt #1–8 er det tillatt med anlegg- og riggområde i anleggsfasen for tiltakene. Anlegg- og riggområder er midlertidige og opphører når anlegget er ferdigstilt. Området tillates midlertidig benyttet til brakkerigg, verksted, lagerplass, kjøreareal, parkeringsareal, sedimenteringsbasseng for vann, mellomlagring av masser og annet som er nødvendig for gjennomføring av anleggsarbeidet. Innenfor området tillates midlertidige terrengendringer,

støttemurer og andre tiltak som ledd i etablering og drift av anlegg- og riggområdet. Urenset vann fra anlegg- og riggområder tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Avkjørsler til og fra anlegg- og riggområder er ikke angitt på plankart og angis på plan for anlegg- og riggområder, jf. punkt 1.4.2.

Innenfor felt #4 (Stubberud) er det ikke tillatt med tiltak eller aktivitet som skader E6 (veianlegget, inkludert konstruksjoner), eller påvirker sikkerhet for E6 (veianlegget eller trafikk på veianlegget). Tiltak, bruk og arbeid innenfor en sone på 50 meter fra senterlinje nærmeste kjørebane skal på forhånd være godkjent av Statens vegvesen. Innenfor felt #4 skal atkomst for Statens vegvesen til eksisterende veianlegg opprettholdes.

Innenfor felt #4-7 (Stubberud, Trosterud) skal atkomst for Statnett SF til eksisterende energianlegg opprettholdes.

Anleggsarbeidene skal gjennomføres på en skånsom måte for å unngå unødvendige inngrep i eksisterende terreng og vegetasjon, inkludert rotsone, samt unngå senkning av grunnvannstand som skader natur og infrastruktur og setningsskader på bebyggelse i og rundt tiltaksområdet.

Replanting av trær og annen vegetasjon skal fortrinnsvis skje med stedegen vegetasjon. Trær som må felles som følge av anleggsarbeidet, eller skades av anleggsvirksomheten, skal erstattes innenfor det tilbakeførte anlegg- og riggområdet etter følgende prinsipper, jf. punkt 1.4.1:

- Innenfor felt #2 (Disen) og #3 (Bjølsen) i indre by: (a) Alle trær med stammeomkrets under 15 cm skal erstattes av ett nytt. (b) Alle trær med stammeomkrets over 15 cm skal erstattes med to nye. (c) Alle trær med stammeomkrets over 30 cm skal erstattes med tre nye. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.
- Innenfor øvrige felt (Oset, Stubberud, Trosterud, Haugerud) i ytre by: Alle trær med stammeomkrets over 90 cm skal erstattes med nyplantete trær med minimum stammeomkrets på 20 cm. Måling av diameter stammeomkrets skal skje én meter over bakken.

Ved felt #3 (Bjølsen) og felt #6 (Trosterud) er det krav til bistand fra fagkyndig for å begrense konsekvenser for vegetasjonen.

Ved tilbakeføring av anleggs- og riggområder i natur- og friområder skal tilbakeføring skje i tråd med oppdatert kunnskap om restaurering av naturområder.

Vilkår for gjennomføring og rekkefølgebestemmelser

7 Før igangsetting (felt A1–A7)

7.1 Nødvendige støytiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal eventuelle nødvendige støytiltak være ferdig opparbeidet etter plan for støytiltak, jf.

1.4.4. De støytiltakene som av praktiske årsaker ikke kan etableres før igangsetting av arbeid med byggegrop, skal etableres så raskt som praktisk mulig.

7.2 Nødvendige trafikksikkerhetstiltak

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige trafikksikkerhetstiltak være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Generelle trafikksikkerhetstiltak er ryddige, oversiktlige, opplyste og vinkelrette avkjørsler, separering av anleggstrafikk og gående/syklende og synlig merking og skilting. I tillegg skal ekstra belysning i krysset Grefsenveien x anleggsvei etableres på Disen (felt #2), sikt ryddes i kryss med Tvetenveien på Trosterud (felt #6) og krysset øvre og nedre del av Johan Castbergs vei på Haugerud (felt #8) samt speil og belysning etableres i svingen mellom Johan Castbergs vei nr. 51 og nr. 45a på Haugerud (felt #8).

7.3 Anlegg for tunnelvann og overvannshåndtering i anleggsfase

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for håndtering av tunneldrivevann i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før igangsetting av arbeid med byggegrop for vannforsyningsanlegget i den enkelte dagsonen skal nødvendige anlegg for overvannshåndtering i anleggsfasen være ferdig opparbeidet etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

7.4 Fortau

Før igangsetting av arbeid med tunneldriving for vannforsyningsanlegget innenfor felt #4 på Stubberud skal felt _SF være ferdig opparbeidet etter byggeplan, jf. 1.4.4.

7.5 Gangforbindelser

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #2 på Disen, felt #3 på Bjølsen, felt #7 på Trosterud og felt #8 på Haugerud skal alternative ruter være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2.

Før sperring av eksisterende gangveier/turveier på felt #3 på Bjølsen skal oppgradert turvei langs østsiden av Akerselva fra Lillogata 18 til eksisterende turveikryss like nord for snuplass øst for Lillogata 5L være etablert etter plan for anlegg- og riggområdet og anleggsfasen, jf. 1.4.2. Oppgraderingen må skje på en skånsom måte og i samråd med Bymiljøetaten. Bredde og dekke må tilpasses kantvegetasjon, terreng, trær og andre naturverdier.

8 Før bebyggelse og anlegg tas i bruk (felt A1–A6)

8.1 Overvannsløsning

Senest før første midlertidig brukstillatelse gis skal overvannsløsning for den enkelte dagsone være opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.2 Utomhusanlegg

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for den enkelte dagsonen, skal utomhusanlegget være ferdig opparbeidet etter godkjent utomhus-/landskapsplan, jf. 1.4.1.

8.3 Tiltak for nærområdene

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid i den enkelte dagsonen, skal følgende arbeid være ferdig opparbeidet:

- Oppgradering av Disenjordet (Gransjordet) (felt #2)
- Oppgradering av utomhusareal nord for Trosterud senter (felt #7)
- Oppgradering av tursti på Haugerud (felt #8)

8.4 Tilbakeføring av anleggsvei

Senest 12 måneder etter avsluttet anleggsarbeid for vannforsyningsanlegget på Oset skal anleggsveien, inkludert bro over Akerselva, mellom Oset og Maridalsveien og andre midlertidige tiltak, herunder sikkerhets- og beredskapstiltak, være tilbakeført til opprinnelig stand eller annen avtalt standard etter plan godkjent av Oslo kommune og Fylkesmannen i Oslo og Viken. Tilgjengelighet til eksisterende vann- og avløpstekniske anlegg på østsiden av Akerselva skal opprettholdes. Midlertidig fortau i Maridalsveien til kryss med turvei parallelt med anleggsveien beholdes frem til nytt permanent fortau eller tilsvarende som ivaretar gangforbindelsen, er opparbeidet langs Maridalsveien på den aktuelle strekningen.

Detaljregulering og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent, med unntak av areal i Marka, ved bystyrets vedtak av 15.12.2021 sak 323. Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 07.01.2022

Oslo

S-4491

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

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

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo

V311002

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

V311002 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

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

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AS Ingeniør Gunnar M. Backe
PB 393
1326 LYSAKER

Dato: 23.07.2014

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

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

FERDIGATTEST
HANS NIELSENS HAUGES GATE 37 A-G

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 07.07.2014.

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 23.07.2014 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - enhetsleder

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Lund Hagem Arkitekter AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 25.01.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201203126-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ane Poulsson	Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 - 41	Eiendom:	79/107/0/0
Tiltakshaver:	Sinsen Torg AS v/ Backe Prosjekt AS	Adresse:	Postboks 358, 1326 LYSAKER
Søker:	Lund Hagem Arkitekter AS	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Ukjent tilttype	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 - 41

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

Det vises til søknad om ferdigattest for trafostasjon av 18.12.2012.

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. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Sluttrapport for forurenset grunn må sendes Plan- og bygningsetaten snarest for behandling.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 25.01.2013 av:

Ane Poulsson - Saksbehandler
Sigurd Knudsen - Enhetsleder

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

Vedlegg: Orientering om klageadgang

Søknad om ferdigattest

etter plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Prosjekt
Torshovdalen 1_Pergola (578-1)

FtID
707338700000107577

Kommunens saksnummer
2015/20150523

Søknaden gjelder

Eiendom/byggested

Adresse	Gårds-nummer	Bruks-nummer	Seksjons-nummer	Feste-nummer	Bruksenhets-nummer	Bygnings-nummer
Hans Nielsen Haugesgate 37 0481 OSLO	79	104	0	0	-	-

Ferdigattest

Tiltakstyper i byggesaken

- Bygningstekniske installasjoner - Nytt anlegg

Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?
Ja

Ikke-søknadspliktige justeringer

Er det foretatt justeringer fra tillatelsen som ikke krever endringssøknad?
Ja

"Som-bygget"-tegninger og/eller dokumentasjon om tiltakets plassering legges ved søknaden.

Varmesystem

Energiforsyning og varmefordeling er ikke relevant for tiltaket.

Følgebrev

Se vedlagt følgebrev

Søker

Ansvarlig søker	Telefonnummer	E-postadresse
Lund Hagem Arkitekter A/S Organisasjonsnummer: 957251471	004723333150 004723333150	mona.savareid@lundhagem.no

Adresse
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Kontaktperson

Kontaktperson	Telefonnummer	E-postadresse
Kristin Jakobsen	97791601	kristin.jakobsen@lundhagem.no

Erklæring

Søknaden og all relevant dokumentasjon er skrevet/oversatt til norsk, svensk eller dansk.

FDV: Det bekreftes at dokumentasjon om forvaltning, drift og vedlikehold av bygget enten er overlevert byggverkets eier, eller at dette ikke er relevant.

Denne har signert på vegne av LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Jakobsen Kristin Belgen

Digitalt signert gjennom Altinn 11.03.2026 kl. 11:08

Oversikt over vedlegg

- Gjennomføringsplan — Gjennomfoeringsplan.pdf
- Situasjonsplan — Vedlegg D-1_SITUASJONSPLAN.pdf
- Tegning ny plan — Vedlegg E-1_A 1104_PLAN PERGOLA_01.07.25.pdf
- Tegning ny fasade — Vedlegg E-4_A 3101_FAS S_01.07.25.pdf
- Tegning ny fasade — Vedlegg E-5_A 3201_FAS Ø N_01.07.25.pdf
- Følgebrev — Vedlegg F_1_Følgebrev.pdf
- Annet — Vedlegg G_1_Gjennomføringsplan.pdf

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

LUND HAGEM ARKITEKTER AS
Filipstadveien 5
0250 OSLO

Dato: 28.04.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201802062-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Synne Aker Grimsrud | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 A-G	Eiendom:	79/104/0/0
Tiltakshaver:	KJELL OLAF KONGELF	Adresse:	HANS NIELSEN HAUGES G. 37 F, 0481 OSLO
Søker:	LUND HAGEM ARKITEKTER AS	Adresse:	Filipstadveien 5, 0250 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Hans Nielsen Hauges gate 37 A-G

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av balkonger, mottatt 24.02.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201802062			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 0100_1	28.08.2017	1/7
Plan 3. etasje	A 1103	28.08.2017	1/13
Plan 4. etasje	A 1104	28.08.2017	1/14
Plan 5. etasje	A 1105	28.08.2017	1/15
Plan 7. etasje	A 1107	28.08.2017	1/17
Fasade syd tårn A og B	A 3102-1	28.08.2017	1/19
Plan 6. etasje_som_bygget	A 1106	24.02.2020	3/5
Fasade syd tårn C_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/6
Fasade øst og nord_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/7
Fasade vest og tårn D_som_bygget	A 3101	24.02.2020	3/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

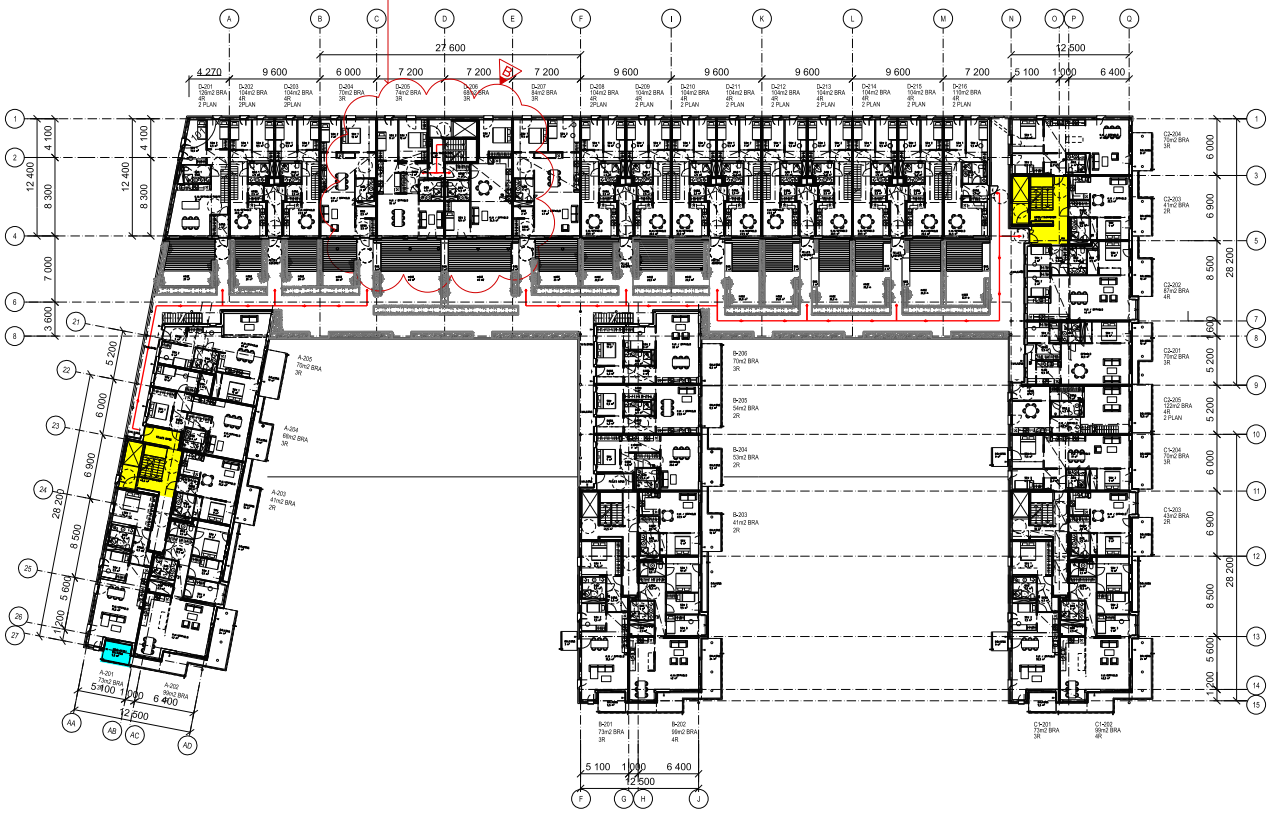
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by øst

Synne Aker Grimsrud - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder

Kopi til:
KJELL OLAF KONGELF, HANS NIELSEN HAUGES G. 37 F, 0481 OSLO

E-5

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

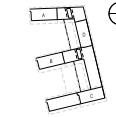


Innglassing av balkong

Trapperom og hovedadkomst til rekkehus

ENDRINGSBESKRIVELSE		KBL/AF	18.01.12 B
RAMMESØKNAD		AF/KBJ	25.11.10 A
REV. OMRAHDLER		TEGN/KONTR.	DATO: INDEKS:
TITTEL		TEGN. NR.:	REV. NR.:
BOLIG		A 1102	B
....			
PLAN 2			

☐ LARK				
BLÅ LARKSKVARTERAPPARTEMENTER AS				
PB 555, 1401 ÅS	TLF:	64 84 39 45	FAX:	....
☐ RIV				
COWI AS				
GRENSESVEIEN 88, 0608 OSLO	TLF:	91 51 12 61	FAX:	....
☐ RIE				
KJENSTAD ELEKTRO				
TRONDHEIMSVEIEN 70, 2040 KJÆRSTA	TLF:	63 84 78 21	FAX:	....
☐ RIB				
RAMBØLL NORGE AS				
PB 427 SKØYEN, 0213 OSLO	TLF:	932 43 038	FAX:	....
☐ ENTREPRENØR				
AS BYG, GUNNAR MJØNDALE				
PB 355, 1301 LYSAKER	TLF:	23 20 23 23	FAX:	....
☐ TILTAKSHAVER				
SPAREBANK 1 NORD-NORGE PROSJEKT				
PB 355, 1301 LYSAKER	TLF:	23 20 23 23	FAX:	....
■ ARK				
LUND HAGEM ARKITEKTER AS				
TULLINSGATEN 6, 0356 OSLO	TLF:	23 33 31 90	FAX:	22 01 69 61



TORSHOVDALEN 1

ADR.: HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-41, 0421 OSLO

578-7 GBNR: 79/ 28, 86, 104, 107

N A G M

TITTEL		TEGN.KONTR.:	AF/KBJ/MH
BOLIG			
....			
PLAN 2			
MÅLESTokk:	A1 - 1:200/A3 - 1:400	DATO:	21. SEPTEMBER 2010
TEGNINGENS STATUS:		TEGN. NR.:	REV. NR.:
ENDRINGSBESKRIVELSE		A 1102	B

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570588/24800308
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 59

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
174	105	3.1.1991	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1991/174/105
Uthentet 2024-09-02 10:53

Staten v/NSB,Eiendom Oslo.Jernbanetorget 1.0154 Oslo 1.

Oslo kommune
Oppmålingsvesenet

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 79 BNR. 104 OG BNR. 5

ATKOMSTVEI

Gnr. 79 bnr. 104
skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei (6 meter bred)
fra HANS NIELSEN HAUGES GATE
over gnr. 79 bnr. 5
langs denne eiendoms østre grense
som vist med rød farge på kart på baksiden.

BYGGETILLATELSE

Det kan ikke gis byggetillatelse på
Gnr.79 bnr. 104
før ny adkomst er opparbeidet i minimum 6 meter bredde og i henhold til gjeldende regulering.Gravetillatelse kan dog gis.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på gnr. 79 bnr. 104 og bnr. 5
og kan ikke endres eller slettes uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

Oslo, den 20/12-90

For gnr. 79 bnr. 5

Hjemmelsinnehaver
Oslo Kommune

For gnr. 79 bnr. 104

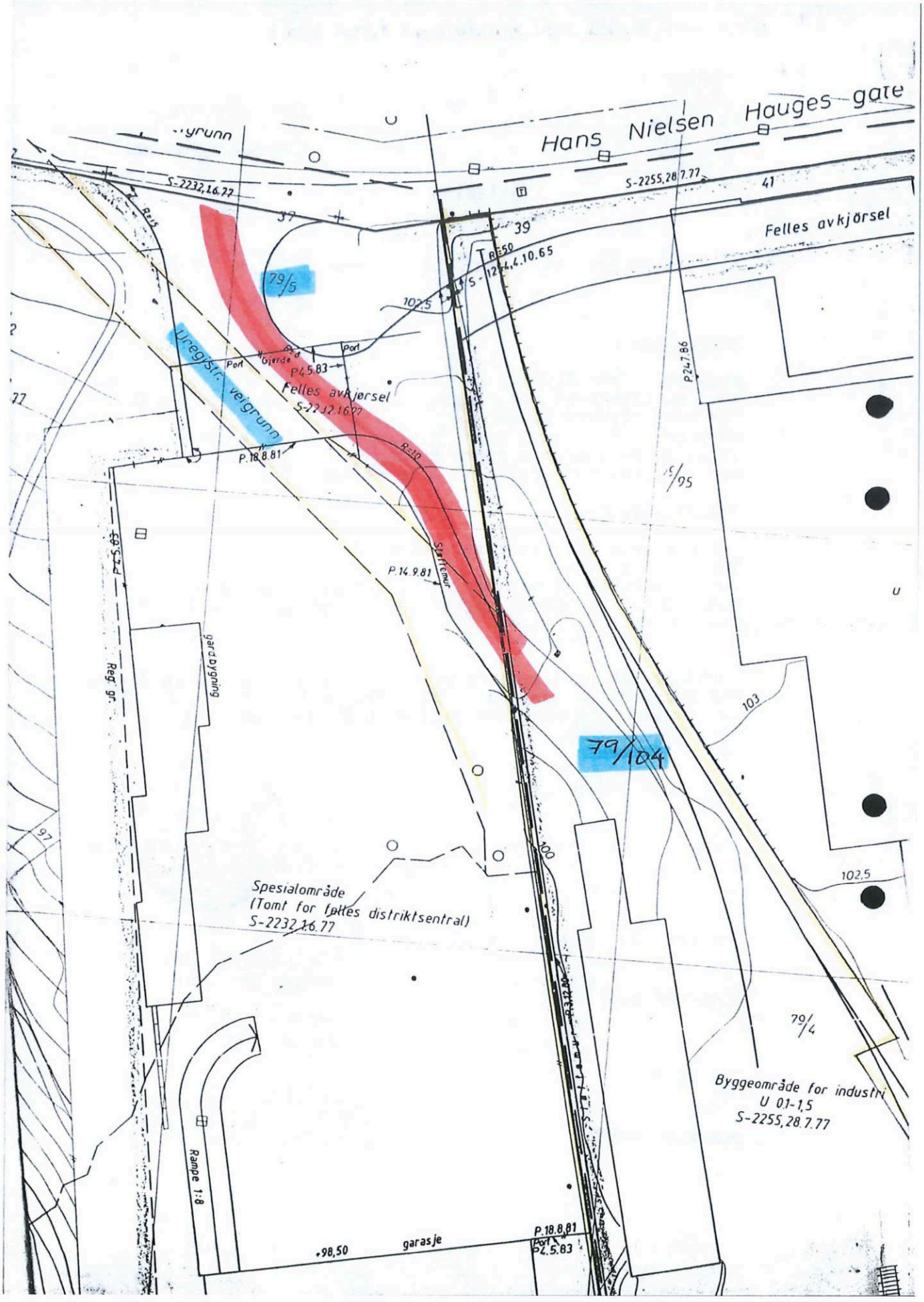
Hjemmelsinnehaver
Norges Statsbaner

Runar Guttormsen
Eiendomssjef

DAGBOKFØRT
03.JAN.91 000174
BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 174 Tinglyst: 03.01.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

W 5


Hans Nielsen Hauges gate
S-2255,28.7.77
41
39
37
Felles avkjørsel
R=50
S-1244,4.10.65
79/5
102,5
Port
P 45.83
Felles avkjørsel
S-2232,16.77
Uregistr. veigrunn
P 18.8.81
R=10
P 14.9.81
Støttemur
P 247.86
79/95
Reg. gr. 69
Bunnforgang
103
79/104
100
102,5
97
Spesialområde
(Tomt for fellles distriktsentral)
S-2232,16.77
79/4
Byggeområde for industri
U 01-1,5
S-2255,28.7.77
Rampe 1:8
garasje
98,50
P 18.8.81
P 2.5.83

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570590/24800318
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 69

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45050	105	21.9.1992	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1992/45050/105
Uthentet 2024-09-02 11:00

1

(N)"rf-meh-batteri"

R: Oslo Vei
Driftsavdeling v/ Flaen
Trondheimsv. 5
0560 Oslo

DAGBOKFØRT
21 SEP 92 045050
BYSKRIVEREN I OSLO

A V T A L E

MELLOM

OSLO VEIVESEN G.NR. 79 B.NR. 5

OG

SINSEN BATTERIER ANS G.NR. 79 B.NR. 104

OPPARBEIDELSE AV REGULERT FELLES AVKJØRSEL VED HANS NIELSEN HAUGES GATE 35-37-39-41

Eiendommen H.N. Hauges gt. 35, g.nr. 79 b.nr. 5 (Oslo veivesen v/driftsavdelingen) og eiendommen H.N. Hauges gt. 37, b.nr. 79 b.nr 104 (Sinsen Batterier ANS) forplikter seg ved et evt. pålegg om opparbeidelse av den regulerte felles avkjørselen utenfor eiendommene H.N. Hauges gt. 35-37-39-41 og opparbeide sine deler ./. av denne i samsvar med reguleringsplanen se vedlagte kartkopi nr. 1.

Veivesenet utfører arbeidet, og kostnadene fordeles likt mellom veivesenet og Sinsen Batterier ANS.

Inntil et eventuelt pålegg blir gitt kan veivesenet benytte den eksisterende avkjørselen utenfor H.N. Hauges gate 37.

Veivesenet eksisterende avkjørsel stenges samtidig, og ny ut-/innkjøring mellom nr. 35-37, som vist på vedlagte kartkopi, nr. 2, opparbeides av veivesenet.

Undertegnede parter og hjemmelsinnehavere samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på begge eiendommene.

Doknr: 45050 Tinglyst: 21.09.1992 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OSLO VEIVESEN

OSLO VEIVESEN

SINSEN BATTERIER ANS

PEDER BACKE

PARK- OG IDRETTSVESENET

Oslo Kommune
Park- og idrettsvesenet
Kingosgt. 17, 0457 OSLO 4

NSB EIENDOMSKONTORET

Bjørn Guttormsen
Eiendomssjef

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570591/24800323
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 60

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
48957	105	13.8.1997	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
13 AUG 1997
OSLO BYSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 48957

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Eiendom.....: 079/0095 Hans Nielsen Hauges gate 41
Journalnr....: 97/23459
Arbeidets art: TILBYGG BYGGVAREHUS

Byggherre : LØVENSKIOLD VÆKERØ AS, DRAMMENSVEIEN 230,
0277 OSLO

Den 9.juni 1997 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til paragraf 7 i Plan- og bygningsloven gitt midlertidig dispensasjon fra bestemmelsene i reguleringsplan S-1254 og S-2255 i anledning midlertidig tillatelse for tilbygg til byggvarehus.

Bruker(e) og ~~eier~~/fester forplikter seg til, uten utgift for kommunen å fjerne det midlertidige tilbygget når kommunen måtte forlange det, og hvis det kreves gjenopprette den tidligere tilstand.

Denne erklæringen skal tinglyses som heftelse på gnr.079 bnr.0095. Erklæringen avgis med virkning også for senere ~~eiere~~/festere, og kan ikke avlyses uten samtykke fra Byutviklingskomiteen v/Plan- og bygningsetaten i Oslo.

Oslo, den 11.08.97

pr. LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/s

.....
Bruker(e)s underskrift

pr. LØVENSKIOLD-VÆKERØ A/s

.....
~~Eier~~/fester

Som hjemmelshaver til gnr. 79 bnr. 95 i Oslo samtykker NSB i at denne erklæringen kan tinglyses.

Oslo, den 12.8.97
NSB Eiendomskontoret
Oslo
Runar Guttormsen
Eiendomssjef

Doknr: 48957 Tinglyst: 13.08.1997 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570596/24800348
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 65

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
40259	105	20.6.2002	BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres til:
Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Pb. 4753 Sofienberg
0506 Oslo

Skjøte[1]

TINGLYST
DAGBOKNR. 40259
20 JUN 2002
OSLO SKIFTE- OG BYFORNYELSESETATEN

Opplysningene i feltene **1–6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) [2]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0301	Oslo	79	107			

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	[X] Nei [ ] Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	[X] Nei [ ] Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven § 32, 1. ledd nr. 5 eller avtale	[ ] Nei [ ] Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	[ ] Nei [ ] Ja

Beskaffenhet: [X] 1. Bebygd [ ] 2. Ubebygd

Bruk av grunn: [ ] B Bolig-eiendom [ ] F Fritids-eiendom [ ] V Forretning/kontor [ ] I Industri [ ] L Landbruk [ ] K Off. vei [X] A Annet

Type bolig: [ ] FB Frittligg. enebolig [ ] TB Tomanns-bolig [ ] RK Rekkehus/kjede [ ] BL Blokk-leilighet [ ] AN Annet

2. Kjøpesum

Kr 0,-

Utlyst til salg på det frie marked: [ ] Ja [X] Nei

Omsetningstype: [ ] 1 Fritt salg [ ] 2 Gave (helt eller delvis) [ ] 3 Ekspropriasjon [ ] 4 Tvangsauksjon [ ] 6 Skifteoppgjør [X] 8 Annet: Innskudd i AS

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag [3]

Kr 7000000,-

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Ideell andel
958 935 420	Oslo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) [4]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
983 232 906	Oslo Vei AS	[ ] Ja [ ] Nei	1/1
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	
		[ ] Ja [ ] Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se side 4.

Doknr: 40259 Tinglyst: 20.06.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 700047 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 5-98

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd .

Sted, dato

Kjøpers/erververs underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato
Oslo, 17.aprilX 2002

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten

Utsteders underskrift [7] | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
Ingar Hjelmberg
Fullmaktsnummer 921

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelles/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrerte partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato

Hjemmelshavers underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato | **Ektefelle/registrert partners underskrift** | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Noter:

1) Med dokument til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underfestenumer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.

3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.

4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.

5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.

6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles.
Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

FORURENSNING

Oslo Kommune er ansvarlig for eventuell forurensning i grunnen som Oslo Vei AS kan dokumentere er fra Oslo kommunes eiertid. Oslo Kommune kan for egen kostnad foreta undersøkelser på eiendommene for å dokumentere tilstanden med hensyn til grunnforurensning per april 2001 for fremtiden. Oslo Vei AS plikter i denne sammenheng å fremlegge en skriftlig redegjørelse til Oslo Kommune om hva slags virksomhet som har vært bedrevet på eiendommene i hvilke perioder, med særlig henblikk på eventuell forurensning. Oslo Vei AS skal også besvare relevante forespørsler fra Oslo Kommune eller konsulenter utpekt av Oslo Kommune i denne sammenheng, og skal gi disse adgang til å foreta nødvendige prøver/målinger. Slike eventuelle prøver/målinger skal foretas slik at de blir til minst mulig sjenanse for Oslo Vei AS' daglige drift. Oslo Kommune plikter å informere Oslo Vei AS om resultatet av eventuelle målinger.

Oslo Kommunes plikt etter denne bestemmelsen trer først i kraft dersom Oslo Vei AS, eller eier av naboeiendom med forurensning i grunnen som skyldes tilsig fra eiendommene omfattet av nærværende avtale, eventuelt får pålegg av offentlige myndigheter om å rydde slik forurensning.

Oslo Kommunes ansvar for opprydding av forurensning begrenser seg til de krav til renhet som stilles for den bruk tomtene var regulert til pr. 01.04.2001.

Oslo Kommunes ansvar etter dette punkt omfatter direkte utgifter til opprenskning på eiendommene og eventuell spredning til naboeiendommene.

ANDRE HEFTELSER SOM SKAL TINGLYSES

I de tilfeller vei ikke opparbeides i full regulert bredde og Oslo kommunes areal mellom reguleringslinjen og veien blir inngjerdet sammen med eiendommene, plikter Oslo Vei AS å flytte gjerdet vederlagsfritt dersom veien skal utvides. Oslo kommune har rett til å brøyte snø inn på dette areal.

Mot nåværende og fremtidige parker, friareal, turareal og lignende ubebygd kommunal eiendom påhviler gjerdeholdet Oslo Vei AS alene. Dersom dette ikke blir overholdt av Oslo Vei AS, kan Oslo kommune sørge for arbeidet på Oslo Vei AS sin regning. Gjerdeplikten er evigvarende, jfr. § 2, i lov om grannegjerde.

Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommene. Slike anlegg skal legges slik at de er til minst mulig sjenanse for grunneier. Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, har rett til adkomst til sine anlegg for vedlikehold av disse, herunder også utskiftning. Hvis slikt arbeid har skadet opparbeidet del av eiendommene, skal den bringes tilbake til opprinnelig stand for tiltakshavers regning.

Tilsyn og reparasjon av anleggene må ikke hindres eller vanskeliggjøres ved anlegg eller bebyggelse. Avstand fra kommunale vann- og avløpsledninger til byggverk må ikke være mindre enn 2 meter, jf. vedtekt til plan- og bygningsloven § 70 nr. 1, 1. ledd, vedtatt av Oslo bystyre 6. oktober 1993. Dersom Oslo Vei AS sine bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av ledninger som forefinnes på tomten, plikter Oslo Vei AS å legge om disse såfremt Oslo kommune eller andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter, krever dette. Dersom Oslo Vei AS sine bygge- eller anleggsarbeider nødvendiggjør omlegging av kommunale vann- og avløpsledninger som forefinnes på tomten, skal fordeling av utgiftene til eventuell flytting og/eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skje i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

Oslo kommune betinger seg evigvarende rett til å ha kommunale eksisterende installasjoner fortsatt værende på eiendommene, samt å drive, fornye og vedlikeholde disse. Som kommunale installasjoner regnes også slike som eies av selskaper som helt eller delvis eies av Oslo kommune. Retten til å ha anleggene liggende kan overføres til andre rettssubjekter som overtar kommunens rolle som tjenesteyter.

Oslo Vei AS overtar eiendomsretten og vedlikeholdsplikten til stikkledninger som betjener eiendommene.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570594/24800338
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 63

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
5318	105	25.1.2002	BEST. OM ADKOMSTRETT ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	2	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR.: 5318
25 JAN 2002
OSLO SKIFTER- OG
TINGLYSINGSMYNDIGHET

Saksnr.:200107724

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 79/2,5,95,104,107

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 79 bnr. 95 og 104 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra hans Nielsen Hauges gateover gnr. 79 bnr. 107 som vist med grønn farge på kartbilaget.
2. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
   Gnr. 79 bnr. 107 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 79 bnr. 2 og bnr.5 for reparasjon og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
79	2,5,107

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For eiend. 79/2,5,107: Oslo 16/10-01 [signature] 27478782

Sted | Dato | Oslo kommune Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

Oslo kommune
Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Pb. 4753 Sofienberg
0506 Oslo
tlf.: 22 66 79 90

Doknr: 5318 Tinglyst: 25.01.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


Åsen
79/1
Lagr/kontor maks. kote 120,6
50
Trafikkdeler
Sykkelvei S-2551,6.7.81
S-2255, 28.7.77
Hans Nielsens Hauges gate
79/4
S-2255
Ureglstr.
Ureglstr.
Industri S-2255
Felles avkjørsel
S-2254, 4.10.65
Frlomr. 79/5
S-2255
79/2
Fellas sykkelvei
S-2232, 6.7.77
Friområde
S-2255, 28.7.77
79/95
79/96
Område regulert
tidsrekkefølge
1. Spesialområde, rigg/anlegg
2. Gjeldende regulering
Jfr. par.6.1 reg.best.
S-3634, 11.12.97
79/107
79/109
Gang- og sykkelvei, fortau,
torg, trapper, rampe, S-3634
Spesialområde
anlegg S-3634
A=200
R=1000
A=283
12680
51,6,7,81

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570599/24800363
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 57

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
897962	200	24.11.2009	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur: AS Backe
PB 4721 Nydalen
0421 OSLO
932555 689

Doknr: 897962 Tinglyst: 24.11.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

VEDRØRENDE HANS NIELSEN HAUGES GATE 37 - 39
Gnr. 79, bnr. 104 og 107.

Adkomst

Allmennheten skal ha rett til fri ferdsel i fellesområde og gangpassasje i byggeområdet bestemt i reguleringsplan, for eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 37-39, gnr.79 bnr.104 og 107, som vist på kartet.

Gjennomgang for allmennheten til eiendommen skal etableres fra Hans Nielsen Hauges gate, Torshovdalen og Sinsen stasjon i overensstemmelse med reguleringsplan for eiendommen.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommen gnr.79 og bnr.104 og 107 eller senere parseller som skilles ut fra disse, og kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo kommune ved Plan- og bygningsetaten.

Plankart som viser fellesområde og gangpassasje i byggeområde vedlagt.

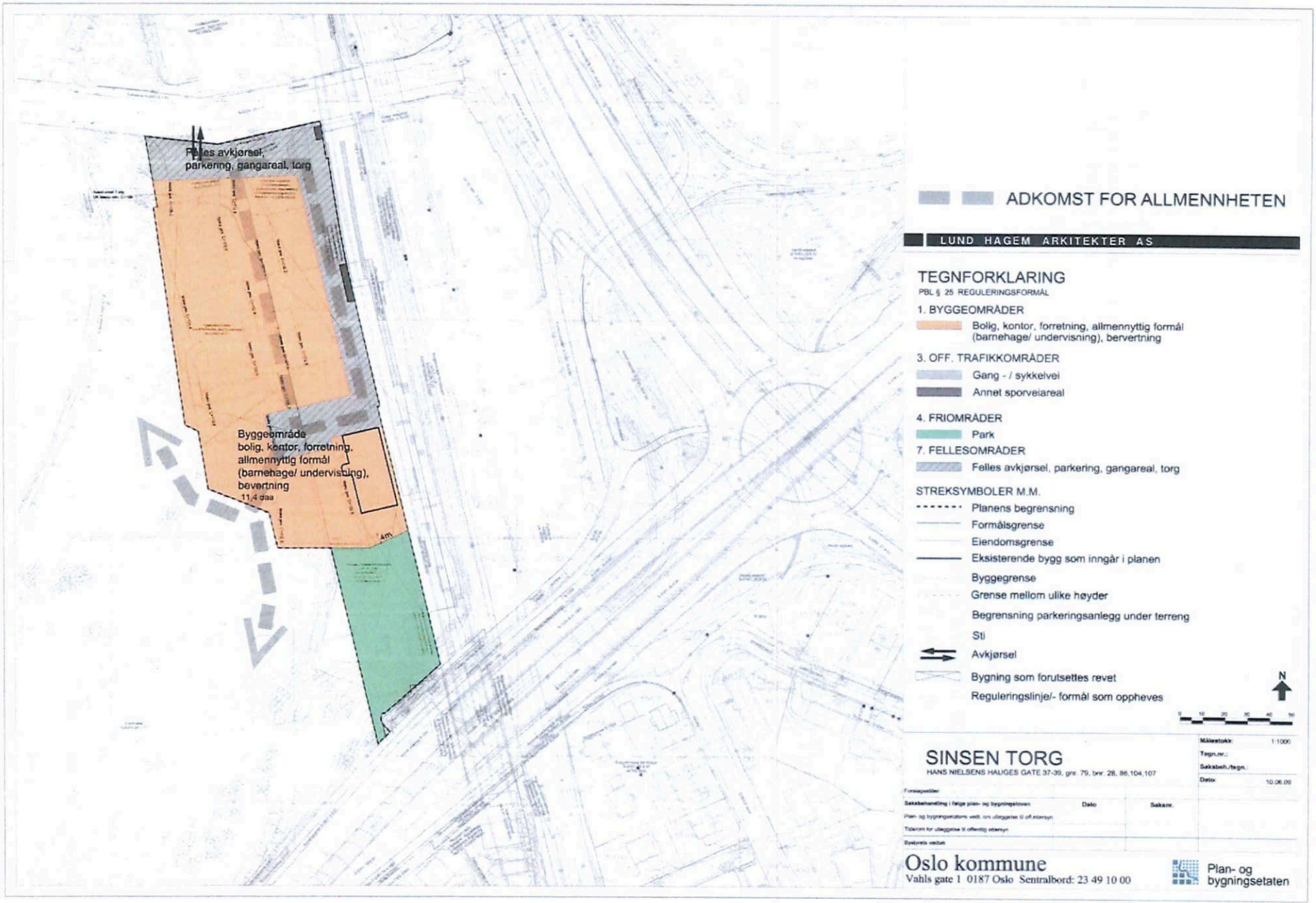
Underskrifter:

For eiendommen Hans Nielsen Hauges gate 37 – 39:

Oslo 18.11.2009 .....
Sted Dato

Sinsen Batterier ANS (hjemmelshaver)
org. nr. 957 931 979
E. GJELSVIK PEDER B BACKE

Rett sj.-part.



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2009/897962/200
Uthentet 2024-09-02 10:53

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570600/24800368
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 66

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
318367	200	4.5.2010	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2010/318367/200
Uthentet 2024-09-02 10:58

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
971 185 589
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 318367 Tinglyst: 04.05.2010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST

Mellom eier av eiendommen gnr. 79, bnr. 107 og gnr. 79, bnr. 104, adresse Hans Nielsen Hauges gate 37 - 43 og Oslo kommune v/vann- og avløpsetaten inngås denne overenskomst:

Oslo kommune Vann- og avløpsetaten (VAV) gis rett til å legge og ha liggende hovedledninger for avløp og vann med kummer på eiendommen.

Anlegget vil etter at anlegget er utført, bli innmålt og inntegnet på VAV's kartverk

Eksisterende hovedledninger som VAV har liggende over eiendommen, og som det tidligere ikke er gjort avtale om, innlemmes i denne overenskomsten

VAV gis fri adgang til eiendommen for å foreta tilsyn med ledningene og å foreta nødvendig vedlikehold, herunder også utskifting. Etter eventuelle nye gravearbeider erstatter VAV mulige skader etter de samme retningslinjer som ved nyanlegget.

Eieren forplikter seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningen vanskelig tilgjengelig.

Dersom eieren ønsker å gjennomføre større tiltak (bygninger, støttemurer, fyllinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter eieren å finne en løsning hvor det fortsatt er mulig å opprettholde ledningene gjennom eiendommen. Løsningen for ledningene skal godkjennes av VAV, blant annet skal avstanden fra ledning til byggverk ikke være mindre enn 2 meter, kfr. Oslo kommunes vedtekt til pbl § 70 nr. 1 første ledd. (Eventuelt anmeldelsespliktig tiltak meldes til Plan- og bygningsetaten). Fordeling av utgiftene til eventuell flytting og / eller beskyttelse av ledningene (kanal, varerør) skjer i samsvar med de til enhver tid gjeldende regler i Oslo kommune.

(Gjeldende vedtak pr dagens dato er vedtak i vei- og vannutvalget, 15.12.1976, sak 296/76).

Dersom eieren ønsker å gjennomføre mindre tiltak så som heving eller senking av terrenget over eller ved ledningen, skal eieren innhente skriftlig tillatelse fra VAV.

Overenskomsten tinglyses på eiendommen.

Vann- og avløpsetaten

Oslo 26 / 4 2010

Eli Grimsby
Direktør
Org. nr. 971 185 589

Oslo 19 / 4 2010

Tinghaver
TERJE FALSTAD Sign. E. GJELSVIK
(Blokkbokstaver):
Org. nr. 957 931 979
(Simsen Batteier ANS)

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570603/24800383
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 64

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
311556	200	20.4.2011	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 311556 Tinglyst: 20.04.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

HANS NIELSEN HAUGES GATE 37-39,
GNR.79, BNR. 104 OG 107 - SINSEN TORG (TORSHOVDALEN)

AVKJØRSEL FRA SINSEN TORG TIL HANS NIELSEN HAUGES GATE

Som eier av eiendommene Hans Nielsen Hauges gate 37-39, gnr 79, bnr 104 og 107 i Oslo forplikter Sinsen Torg AS (org.nr. 885 820 832) for seg og for fremtidige eiere å opparbeide for egen kostnad permanent avkjørsel fra Sinsen Torg (Torshovdalen) til Hans Nielsen Hauges gate i samsvar med reguleringsplan for Sinsen Torg, S-4491, 27.01.2010.

Endelig plassering og utforming av avkjørselen skal være i samsvar med vedtatt reguleringsplan for Hans Nielsen Hauges gate 50 m.fl. (strekningen Ring 3 til Kyrre Grepps gate), jf. Plan-og bygningsetatens saksnr. 200711387.
Permanent avkjørsel skal være opparbeidet senest 6 mnd etter vedtatt reguleringsplan for Hans Nielsen Hauges gate 50 m.fl.

Denne erklæringen tinglyses på egen og fremtidige eiers vegne som heftelse på eiendommene, Gnr.79, Bnr. 104 og 107 eller senere parseller som skiller seg ut fra disse, og kan ikke slettes uten etter samtykke fra Oslo kommune ved Plan og bygningsetaten.
Utsnitt av plankart som viser regulert avkjørsel er vedlagt.

Vedlegg: Kartutsnitt 25.06.2010

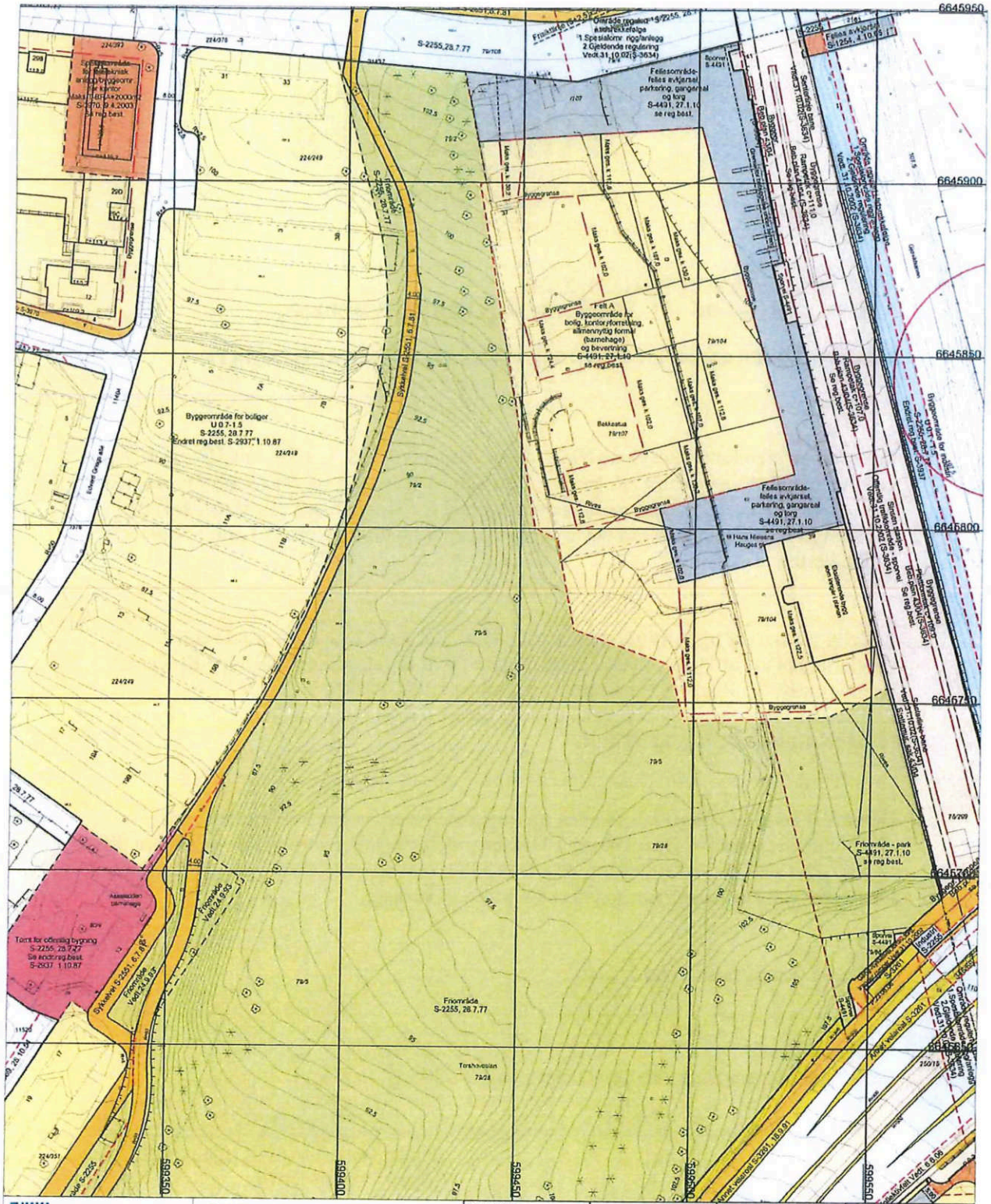
Underskrifter:
For eiendommene Hans Nielsen Hauges gate 37-39

Oslo 15.04.11 .....

Sted Dato Sinsen Batterier ANS (hjemmelshaver)
(org.nr. 957 931 979)
E. GJELSVIK

Oslo 15.04.11 .....

Sted Dato Sinsen Torg AS (eier)
(org.nr. 885 820 832)
BJØRN AGNER
E. GJELSVIK



Plan- og bygningsetaten

Bestillingsnummer:

Referanse: Gnr. 79 bnr. 28,86,104,107

Objektnummer:

Bruker: HIHO

KDP-BB,KDP-13,KDP-4

Det er ikke registrert biologisk mangfold innenfor kartutsnittet

Målestokk	Dato
1:1000	25.06.2010

© Plan- og bygningsetaten, Oslo

BYGGEOMRÅDER		OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER		FAREOMRÅDER		FELLESOMRÅDER	
Boliger med tilhørende anlegg		Kjørevei, parkering		Høyspenningsanlegg, ras- og flomfare		Felles avkjørsel	
Mer enn to formål innen samme område		Annet veiareal		SPESIALOMRÅDER		Felles areal (parkering)	
Forretning, kontor, kino, teater o.l.		Fortau, gang- og sykkelvei		Friluftsområde, parkbelte m.m.		Felles areal, lekeplass, gårdsplass	
Industri, lager, verksted		Sporvei, jernbane, kollektivtrafikk		Kommunaltekniskk areal, grav- og umelund		Felles areal, gangvei	
Offentlig bygning		FRIOMRÅDER		LANDBRUKSOMRÅDER			
Allmennyttig formål		Park, turvei, idrett og sport		Jord- og skogbruk, gartneri		Plan under behandling	
STREKSYMBOLER							
Byggegrense				Kommunedelplan-grense			
Planens begrensning				Markagrense			

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570615/24800443
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 62

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1090593	200	21.12.2012	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	5	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Rett kopi bekreftes
Sign: Inger Dyås 7/1-2013

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Org.nr.: 971 040 823

TINGLYST
DOKUMENTNR. 1090 593
21 DES 2012
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten

Saksnr.: 201210001-3

ERKLÆRING

VEDRØRENDE FØLGENDE GNR/BNR: 79/5, 86, 104, 107, 124

1. ATKOMSTVEI:
   Gnr. 79 bnr. 124 skal ha bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Hans Nielsen Hauges gate over gnr. 79 bnr. 104, i samsvar med godkjent landskapsplan i byggesak 201015565.

2. BILOPPSTILLINGSPLASS/GARASJEPLASS:
   Gnr. 79 bnr. 124 skal ha bruksrett til 42 plasser til biloppstilling i garasjekjeller på gnr. 79 bnr. 104.

3. UTEOPPHOLDSAREAL:
   Gnr. 79 bnr. 124 skal ha bruksrett til uteoppholdsareal på gnr. 79 bnr. 5 og bnr. 104 som vist på godkjente landskapsplaner i byggesakene 201015565 og 201109230.

4. FELLESAREAL:
   Regulert fellesområde på gnr. 79 bnr. 104 og bnr. 124 skal være felles for gnr. 79 bnr. 5, bnr. 86, bnr. 104, bnr. 107 og bnr. 124, i samsvar med reguleringsbestemmelsenes § 8. Området skal være offentlig tilgjengelig.

5. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   STIKKLEDNING GJENNOM ANNEN EIERS GRUNN
   Gnr. 79 bnr. 124 (ledningseier) gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom gnr. 79 bnr. 104 (grunneier) frem til koblingspunkt for felles ledninger.

   Grunneieren gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

6. VANN- OG AVLØPSANLEGG:
   FELLES STIKKLEDNING
   Gnr. 79 bnr. 104 og gnr. 79 bnr. 124 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for vann fra hovedledninger i Hans Nielsen Hauges gate frem til koblingspunkt for felles ledninger.

   Gnr. 79 bnr. 104 og gnr. 79 bnr. 124 (ledningseiere) anlegger felles stikkledninger for avløp fra hovedledninger på gnr. 79 bnr. 104 frem til koblingspunkt for felles ledninger.

   Ledningseierne er i fellesskap ansvarlige for ledningenes drift og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
79	**5, 104, 124**

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune, org.nr. 958 935 420.

Doknr: 1090593 Tinglyst: 21.12.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Underskrifter:

For eiend. 79/104 og 124:

Sted	Dato		
Oslo	19.11.12	Sinsen batterier ANS Hjemmelshaver	Org.nr. 9 siffer 957931979

TORE KRM HOFSETH ELIN G GJELSVIK

For eiend. 79/5:

Sted	Dato		
Oslo	13/11-12	Oslo kommune v/ Eiendoms- og byformyelsesetaten Hjemmelshaver	Org.nr. 958 935 420 9 siffer

Oslo kommune
Eiendoms- og byformyelsesetaten
Postboks 491 Sentrum
0105 OSLO
Tlf.: 02 180

TINGLYST
DOKUMENTNR 1090593
21 DES 2012
STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Sign: Inger Dyås 7/1-2013

Plan- og bygningsetaten

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570606/24800398
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 61

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
894504	200	25.10.2012	ELEKTRISKE KRAFTLINJER

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Retur:
Hafslund Nett
v/Steinar Karlsrud
0247 OSLO

Org.nr: 980 489 698

Doknr: 894504 Tinglyst: 25.10.2012
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ETG. (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS og **SINSEN BATTERIER ANS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 79 bnr. 104 og 107 i Oslo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. 2371 adr.: Hans Nielsen Hauges gate 37 i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning og kart datert 2012-03-21.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, fastsettes det et engangsbeløp.

For denne eiendommen er erstatningen avtalt til kroner 0,-

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres

eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Oslo	Dato:	8.10.2012

Sinsen Batterier AVS

Grunneier1 signatur:	Tore Rem Hofseth
(Blokkbokst.):	TORE REM HOFSETH
Org.nr./ personnr.:	957 931 979
Grunneier 2 signatur:	Terje Falstad
(Blokkbokst.):	TERJE FALSTAD ~~Terje falstad~~
Org.nr./ personnr.:	957 931 979
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2012-10-12

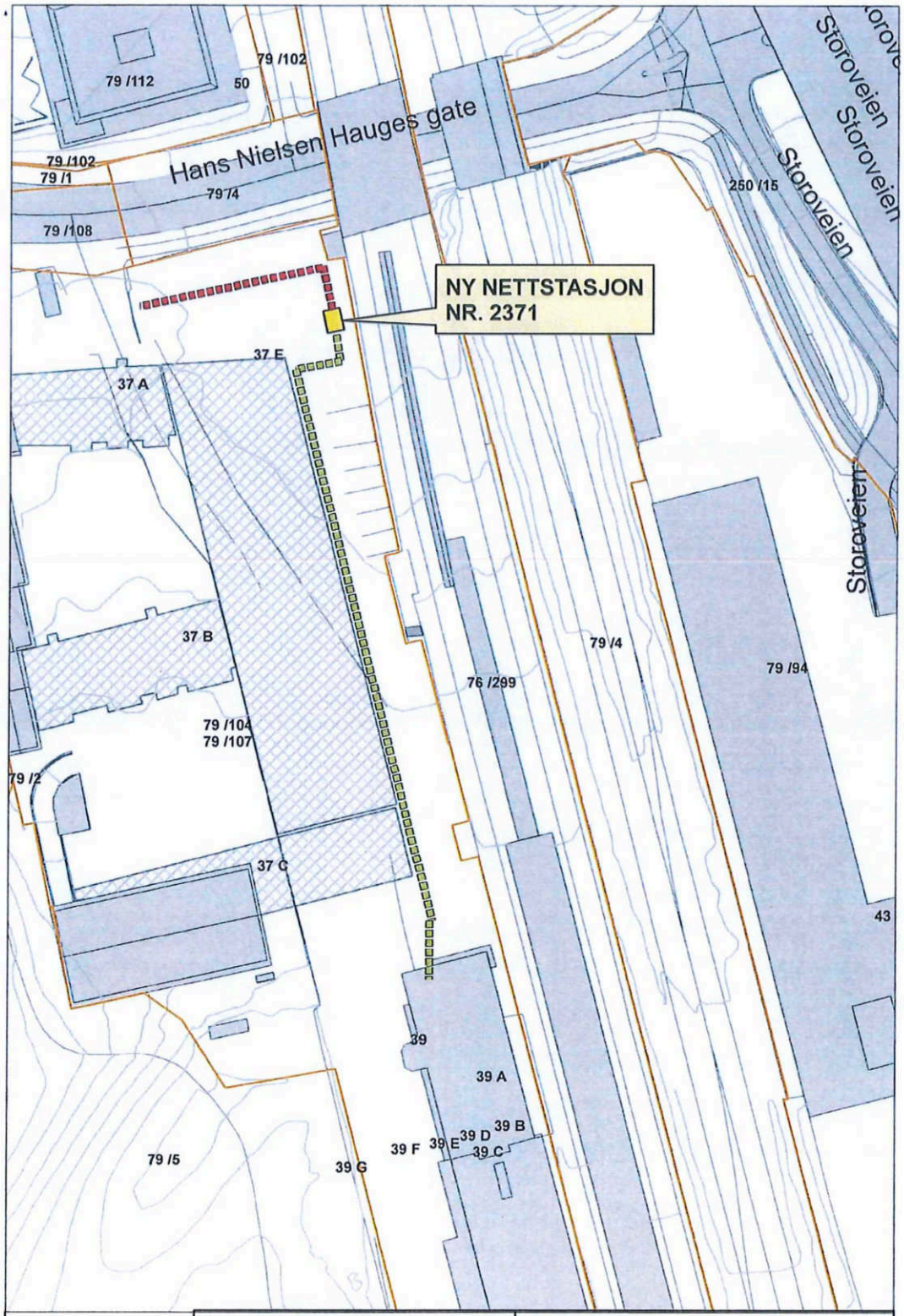
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	Lars Davidsen
Saksbeh., signatur:	Bjørn-R. Kjærnsmo
(Blokkbokst.):	Bjørn-Ragnar Kjærnsmo

(K) gr 79 br 107 er sammenføyd med gr. 79 br 104

Overenskomst



Hafslund Nett	**Adresse,kommune,Gnr/Bnr:** Hans Nielsen Hauges gate 37, Oslo G.nr./B.nr. 79/104-107		Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
	Dato: 2012-03-21	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** NN

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570618/24800458
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 68

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
147933	200	20.2.2013	BESTEMMELSE OM PARKERING BRUKSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

FØYEN Advokatfirma DA
C. Hambros Plass 2 A
Boks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO
Org.nr. 987 603 054

Doknr: 147933 Tinglyst: 20.02.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Erklæring vedrørende
gnr 79 bnr 104 og gnr 79 bnr 124
i Oslo

1. Sinsen Torg AS, org.nr. 885 820 832, har bruksrett til kundeparkering på gnr 79 bnr 104 som anvist i vedlagte skisse, Bilag 1, i forretningenes åpningstid. Utenfor forretningenes åpningstid, har eiere av boligseksjonene som vil bli opprettet på eiendommen rett til å benytte parkeringsplassene. Rettigheten kan transporteres til eiere av næringsseksjonene som vil bli opprettet på eiendommen.

   Bruksrettshaver skal besørge og bekoste forsvarlig vedlikehold av arealet.

2. Boligseksjonene som vil bli opprettet på gnr 79 bnr 124 har sammen med boligseksjonene som vil bli opprettet på gnr 79 bnr 104 bruksrett til utomhusarealet beliggende 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.

* * *

Denne erklæringen kan tinglyses på gnr 79 bnr 104 og på gnr 79 bnr 124 i Oslo

Oslo, 15.2.2013

Sinsen Batterier ANS
(org nr 957 931 979)

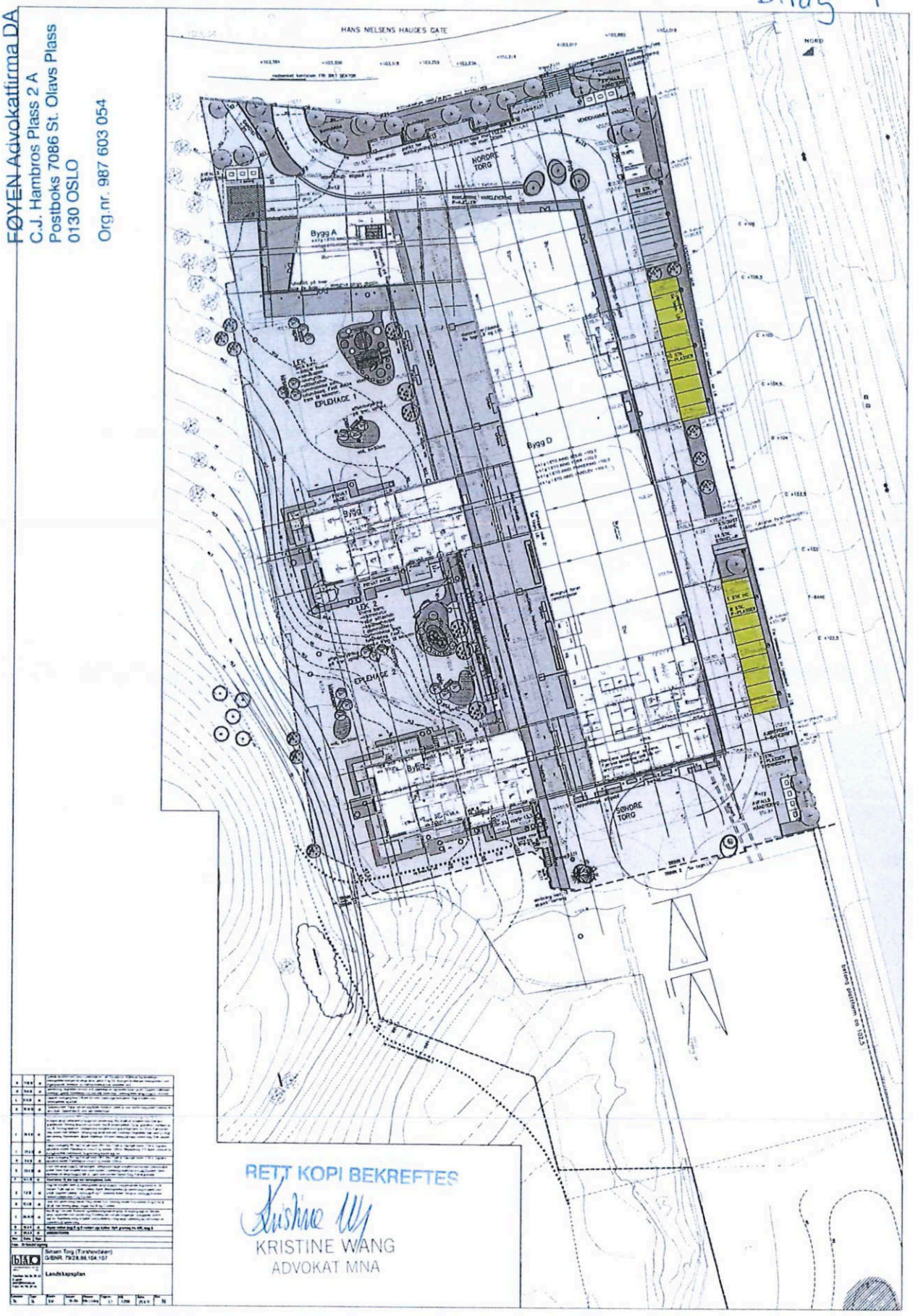
Eirik Gjelsvik

Tore Rem Hofseth

RETT KOPI BEKREFTES
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Bilag 1

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros Plass 2 A
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO
Org.nr. 987 603 054



RETT KOPI BEKREFTES
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Bilag 2

FØYEN Advokatfirma DA
C.J. Hambros Plass 2 A
Postboks 7086 St. Olavs Plass
0130 OSLO
Org.nr. 987 603 054



RETT KOPI BEKREFTES
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570621/24800473
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 67

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
190448	200	6.3.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601421208
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
957931979	Sinsen Batterier ANS		c/o AS Backe, Postboks 359, 1326 LYSAKER

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0301	79	104

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	1	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	2	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	3	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	4	68 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	5	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	6	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	7	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	8	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	9	68 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	10	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	11	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	12	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	13	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	14	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	15	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	16	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	17	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	18	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	19	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei

Dokn r. 190448 Tinglyst 06.03.2013
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	20	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	21	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	22	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	23	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	24	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	25	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	26	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	27	138 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	28	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	29	145 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	30	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	31	112 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	32	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	33	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	34	58 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	35	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	36	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	37	78 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	38	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	39	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	40	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	41	53 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	42	54 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	43	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	44	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	45	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	46	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	47	53 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	48	54 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	49	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	50	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	51	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	52	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	53	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	54	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	55	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	56	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	57	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	58	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	59	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	60	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	61	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	62	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	63	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	64	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	65	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	66	72 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	67	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	68	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	69	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	70	80 / 16675	Boligseksjon	Nei	Ja
0301	79	104	0	71	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	72	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	73	80 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	74	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	75	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	76	43 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	77	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	78	157 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	79	74 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	80	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	81	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	82	87 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	83	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	84	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	85	122 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjell Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	86	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	87	87 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	88	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	89	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	90	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	91	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	92	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	93	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	94	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	95	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	96	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	97	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	98	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	99	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	100	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	101	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	102	73 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	103	99 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	104	41 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	105	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	106	132 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	107	70 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	108	153 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	109	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	110	112 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	111	121 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	112	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	113	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	114	70 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	115	73 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	116	68 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	117	84 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	118	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	119	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	120	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	121	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	122	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	123	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	124	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	125	104 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	126	110 / 16675	Boligseksjon	Ja	Nei
0301	79	104	0	127	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	128	40 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	129	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	130	103 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	131	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	132	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	133	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	134	103 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	135	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	136	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	137	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	138	103 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	139	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	140	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	141	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	142	103 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	143	98 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	144	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	145	42 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	146	103 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	147	69 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	148	76 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	149	77 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	150	127 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	151	92 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0301	79	104	0	152	119 / 16675	Boligseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	153	369 / 16675	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	154	205 / 16675	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	155	1201 / 16675	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	156	153 / 16675	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	157	173 / 16675	Næringseksjon	Nei	Nei
0301	79	104	0	158	2620 / 16675	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
Rett kopi 22.02.2013
Kjetil Engen

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

Returneres til:

Plan- og bygningsetaten
Org.nr. 971 040 823

Fødselsnr./Org.nr:

Ref.nr.

Begjæring[1] om:

☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0301	Oslo	79	104		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer)[2]	Navn	Ideell andel[3]
957931979	Sinsen Batterier ANS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]	S.-nr	For-mål[4]	Brøk (teller)[5]	Til-leggs-areal[6]
1	B	73		13	B	41		25	B	41		37	B	78		49	B	70	
2	B	99		14	B	70	XB	26	B	70		38	B	73		50	B	73	
3	B	41		15	B	73		27	B	138		39	B	99		51	B	99	
4	B	68		16	B	99		28	B	70		40	B	41		52	B	41	
5	B	70		17	B	41		29	B	145		41	B	53		53	B	70	XB
6	B	73		18	B	70		30	B	98		42	B	54		54	B	73	
7	B	99		19	B	73		31	B	112		43	B	70		55	B	99	
8	B	41		20	B	99		32	B	73	XG	44	B	73		56	B	41	
9	B	68		21	B	41		33	B	99	XG	45	B	99		57	B	70	
10	B	70		22	B	70		34	B	58	XG	46	B	41		58	B	73	
11	B	73		23	B	73		35	B	73		47	B	53		59	B	99	
12	B	99		24	B	99		36	B	99		48	B	54		60	B	41	

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 4395 = nevner: se S. 4/4

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Partenes underskrift
31.8.12	For SINSEN BATTERIER AN Tore Rem Hofseth TORE REM HOFSETH EIRIK GJELSVIK

SF0217 04.2005 www.signform.no

Rettet opp etter avtale med Kristin Wang og Jørn Ovrom på kontoret 29/11-2012 Kjell Eriksen

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo, 31.8.2012	(EIRIK GJELSVIK) (TORE REM HOFSETH)	

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [9)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
79	109		1-158	**kommune**

Sted og dato	Stempel og underskrift
Oslo 31.5.13	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Rett kopi bekreftes
KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Dato	Partenes underskrift
	FOR SINSEN BATTERIET AS Tore Rem Hofseth

EIRIK GJELSVIK TORE REM HOFSETH

Vedlegg til pkt 3 i Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Gnr 79 bnr 104 i Oslo

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten i begjæringsskjema og i nedenstående fordelingsliste

S. Nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S. Nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S. Nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S. Nr	Form ål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
61	B	70		86	B	70		111	B	121	XB	136	B	42	
62	B	73		87	B	87		112	B	104	XB	137	B	42	
63	B	99		88	B	41		113	B	104	XB	138	B	103	
64	B	41		89	B	70		114	B	70	XB	139	B	98	
65	B	70		90	B	73	XB	115	B	73	XB	140	B	42	
66	B	72	XG	91	B	99	XB	116	B	68	XB	141	B	42	
67	B	99	XG	92	B	41		117	B	84	XB	142	B	103	
68	B	73		93	B	70		118	B	104	XB	143	B	98	
69	B	99		94	B	73		119	B	104	XB	144	B	42	
70	B	80	XG	95	B	99		120	B	104	XB	145	B	42	
71	B	73		96	B	41		121	B	104	XB	146	B	103	
72	B	99		97	B	70		122	B	104	XB	147	B	69	
73	B	80		98	B	73		123	B	104	XB	148	B	76	
74	B	73		99	B	99		124	B	104	XB	149	B	77	
75	B	99		100	B	41		125	B	104	XB	150	B	127	
76	B	43		101	B	70		126	B	110	XB	151	B	92	
77	B	70		102	B	73		127	B	98		152	B	119	
78	B	157	XB	103	B	99		128	B	40		153	N	369	
79	B	74		104	B	41		129	B	42		154	N	205	
80	B	70		105	B	70		130	B	103		155	N	1201	
81	B	70		106	B	132		131	B	98	XB	156	N	153	
82	B	87		107	B	70		132	B	42		157	N	173	
83	B	41		108	B	153		133	B	42		158	N	2620	B
84	B	70		109	B	98		134	B	103	XB	159			
85	B	122		110	B	112		135	B	98		160			

Sum teller / nevner: ~~14.055/14.055~~ 16675/16675

Oslo 31.8.2021
Sted , Signatur:

Sinsen Batterier ANS
Org.nr. 957 931 979

Eirik Gjelsvik

Tore Rem Hofseth

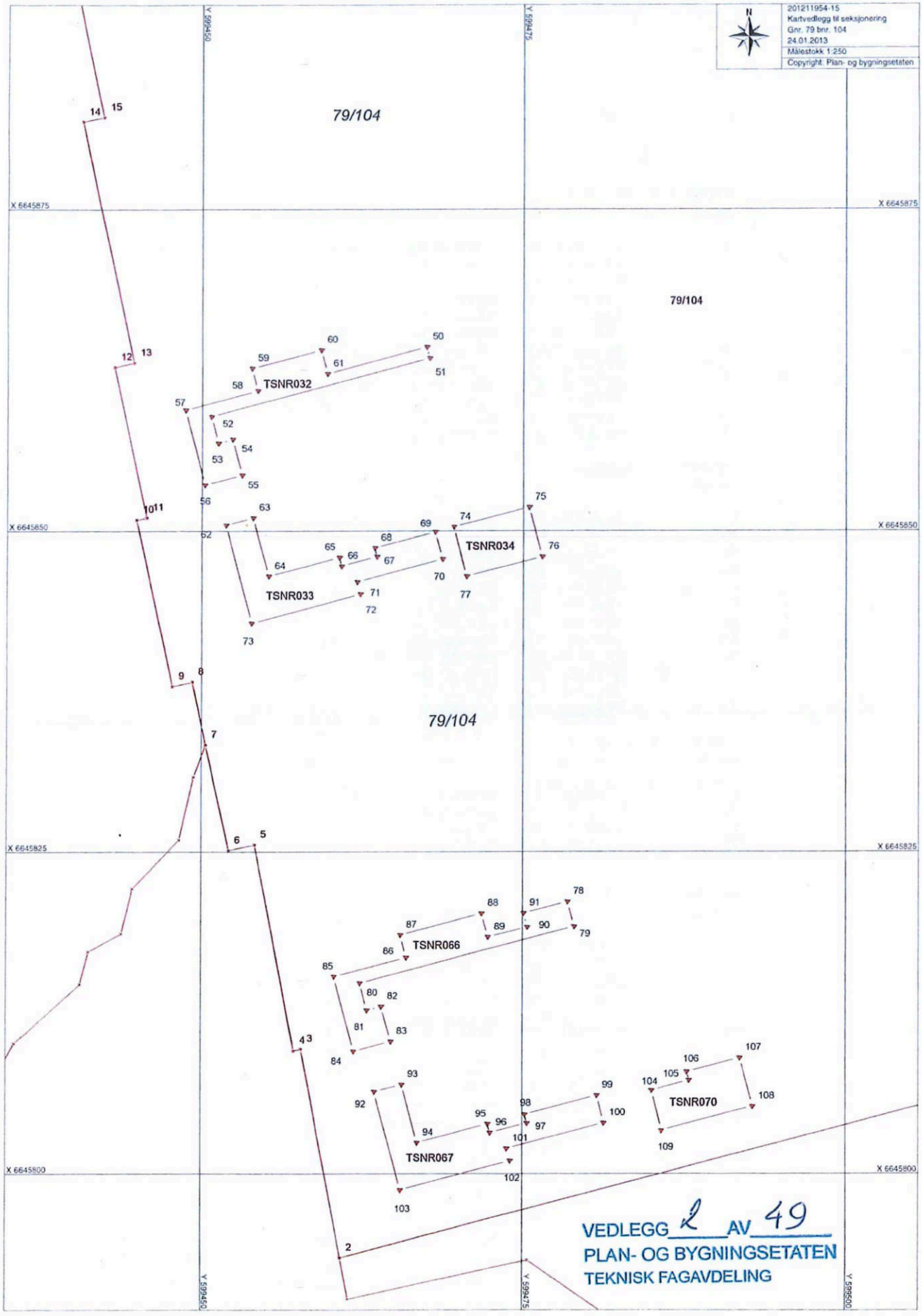
X X

Rett kopi bekreftes

KRISTINE WANG
ADVOKAT MNA

Side 4 av 4


N
201211954-16
Situasjonskart
Gnr. 79 bnr. 104
14.02.2013
Målestokk 1:750
Copyright: Plan- og bygningsetaten
X 6645975
Y 599475
Asen
79/1
79/112
Hans Nielsen Hauges gate
12660
79/108
79/4
79/2
X 6645900
79/104
79/104
TSNR032
TSNR033
TSNR034
79/4
Bekkestua
X 6645825
TSNR066
TSNR067
TSNR070
til Hans Nielsens Hauges gt
VEDLEGG 1 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


N
201211954-15
Kartvedlegg til seksjonering
Gnr. 79 bnr. 104
24.01.2013
Målestokk 1:250
Copyright: Plan- og bygningsetaten
79/104
79/104
79/104
TSNR032
TSNR033
TSNR034
TSNR066
TSNR067
TSNR070
X 6645875
X 6645850
X 6645825
X 6645800
Y 599450
Y 599475
Y 599500
VEDLEGG 2 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Koordinater vedlegg1.txt

Plan- og bygningsetaten Dato: 24-01-2013

Oppdrag: 201211954-15

TOMTENAVN: TSNR032

Punkt	X	Y	Side/korde
50	6645864.26	599467.55	0.90
51	6645863.40	599467.78	17.63
52	6645858.88	599450.73	2.13
53	6645856.82	599451.28	1.15
54	6645857.11	599452.39	2.88
55	6645854.33	599453.15	3.02
56	6645853.57	599450.22	6.00
57	6645859.37	599448.69	5.85
58	6645860.87	599454.34	1.80
59	6645862.61	599453.88	5.58
60	6645864.04	599459.28	1.90
61	6645862.20	599459.76	8.06

TOMTENAVN: TSNR033

Punkt	X	Y	Side/korde
62	6645850.44	599451.88	2.21
63	6645851.02	599454.01	4.71
64	6645846.46	599455.21	5.71
65	6645847.93	599460.73	0.70
66	6645847.26	599460.91	2.88
67	6645847.99	599463.69	0.69
68	6645848.66	599463.52	4.90
69	6645849.92	599468.26	2.20
70	6645847.79	599468.82	6.90
71	6645846.02	599462.15	1.00
72	6645845.06	599462.41	8.80
73	6645842.80	599453.90	7.90

TOMTENAVN: TSNR034

Punkt	X	Y	Side/korde
74	6645850.30	599469.71	5.95
75	6645851.83	599475.46	4.00
76	6645847.96	599476.49	5.95
77	6645846.43	599470.73	4.00

TOMTENAVN: TSNR066

Punkt	X	Y	Side/korde
78	6645821.12	599478.47	2.00
79	6645819.19	599478.98	17.15
80	6645814.80	599462.41	2.18
81	6645812.69	599462.96	1.15
82	6645812.98	599464.08	2.82
83	6645810.25	599464.82	3.02
84	6645809.49	599461.90	6.00
85	6645815.29	599460.36	5.85
86	6645816.79	599466.02	1.80
87	6645818.53	599465.56	6.58
88	6645820.21	599471.92	1.90
89	6645818.38	599472.40	3.07
90	6645819.16	599475.37	1.10
91	6645820.22	599475.09	3.50

VEDLEGG 3 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Koordinater vedlegg1.txt

TOMTENAVN: TSNR067

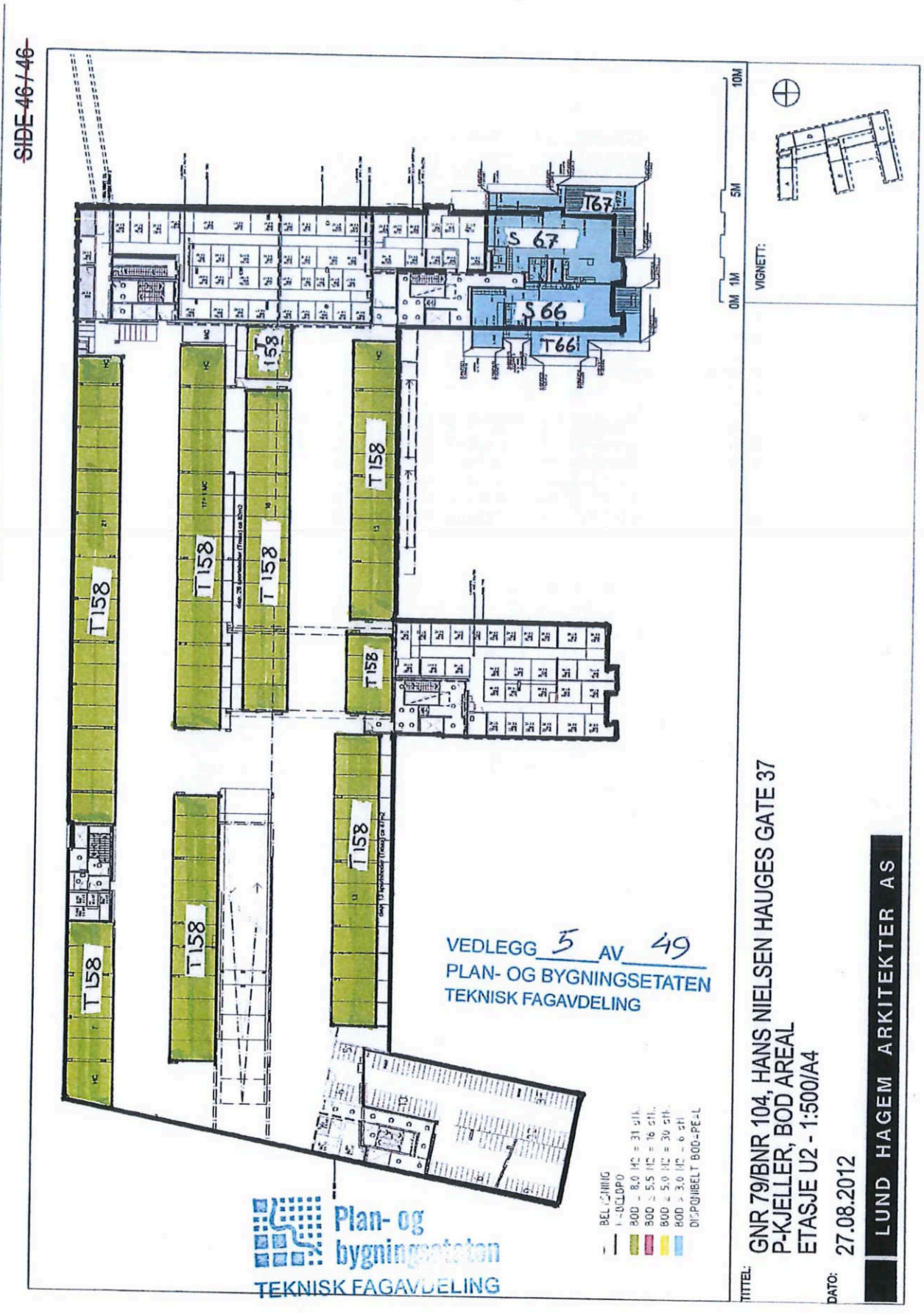
Punkt	X	Y	Side/korde
92	6645806.36	599463.55	2.20
93	6645806.92	599465.68	4.70
94	6645802.38	599466.88	5.71
95	6645803.85	599472.40	0.70
96	6645803.18	599472.58	2.88
97	6645803.91	599475.36	0.70
98	6645804.58	599475.19	5.76
99	6645806.06	599480.75	2.20
100	6645803.93	599481.32	7.75
101	6645801.94	599473.83	1.00
102	6645800.98	599474.08	8.80
103	6645798.72	599465.58	7.90

TOMTENAVN: TSNR070

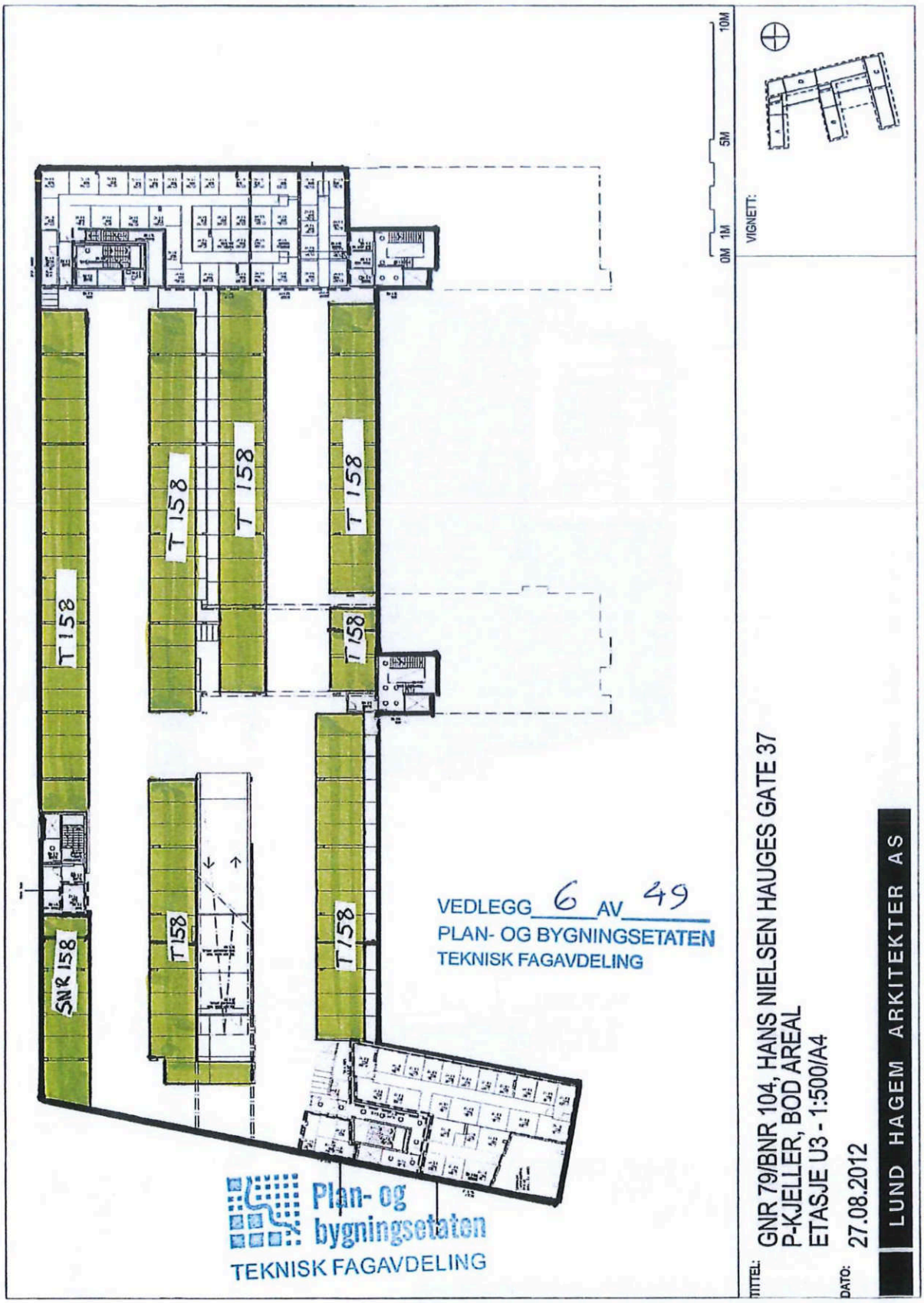
Punkt	X	Y	Side/korde
104	6645806.46	599484.99	3.05
105	6645807.24	599487.94	0.69
106	6645807.91	599487.76	4.23
107	6645808.99	599491.85	3.90
108	6645805.22	599492.85	7.33
109	6645803.35	599485.77	3.21

VEDLEGG 4 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

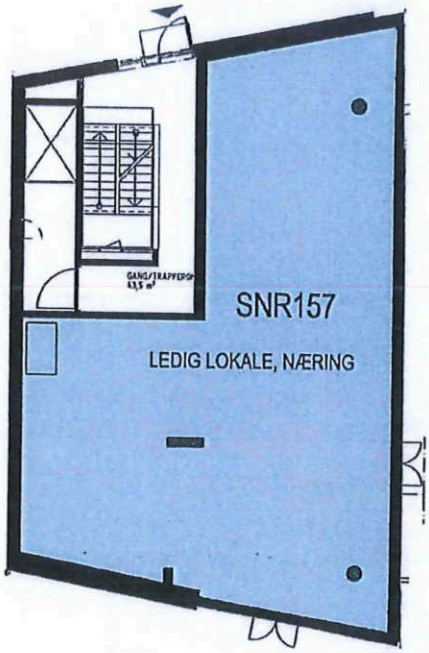
~~SIDE 46 / 46~~


T67
S 67
S 66
T66
T158
VIGNETT:
0M 1M 5M 10M
VEDLEGG 5 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
P-KJELLER, BOD AREAL
ETASJE U2 - 1:500/A4
DATO:
27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

~~SIDE 45 / 46~~


T 158
SNR 158
0M 1M 5M 10M
VIGNETT:
VEDLEGG 6 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37
P-KJELLER, BOD AREAL
ETASJE U3 - 1:500/A4
DATO: 27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

~~SIDE 44 / 46~~



VEDLEGG 7 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

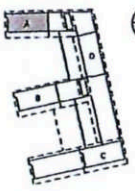
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37D
NÆRINGSLOKALE, HUS A
ETASJE 1 - 1:200/A4

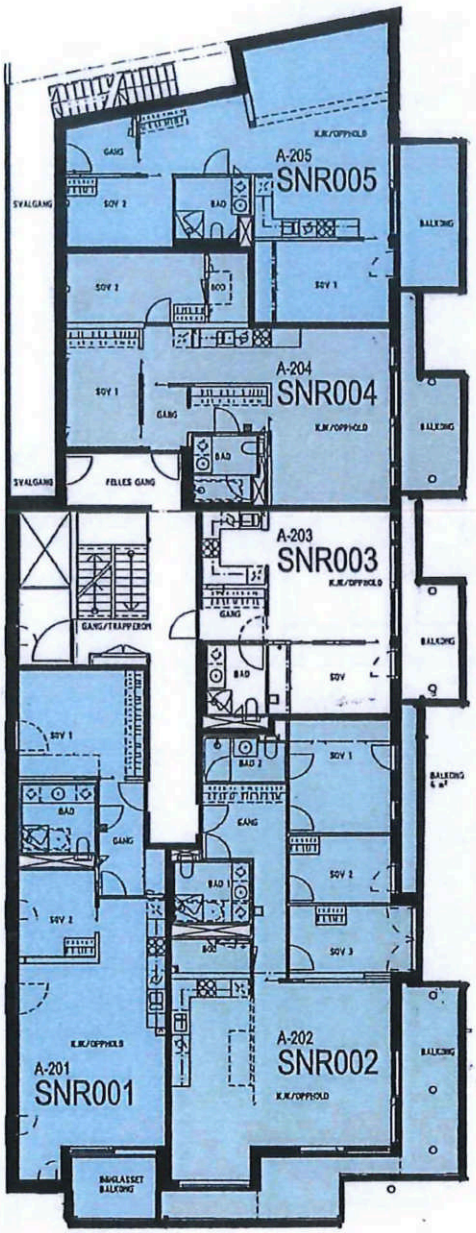
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 02 / 46~~



VEDLEGG 8 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

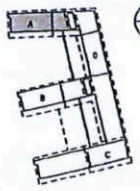
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 2 - 1:200/A4

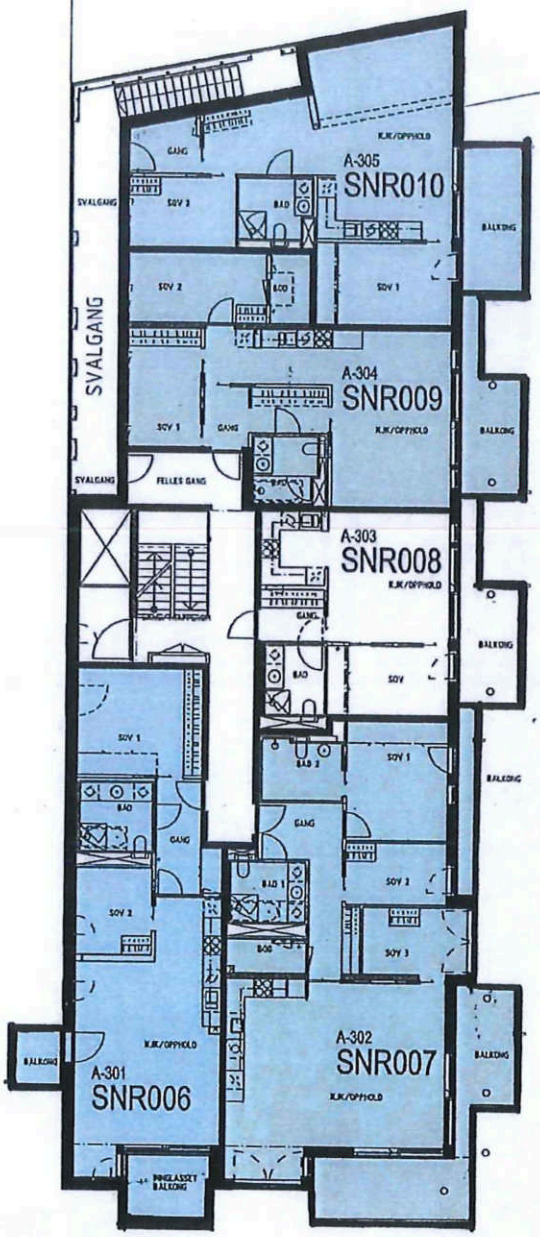
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 03 / 46~~



VEDLEGG 9 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

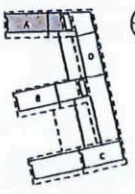
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 3 - 1:200/A4

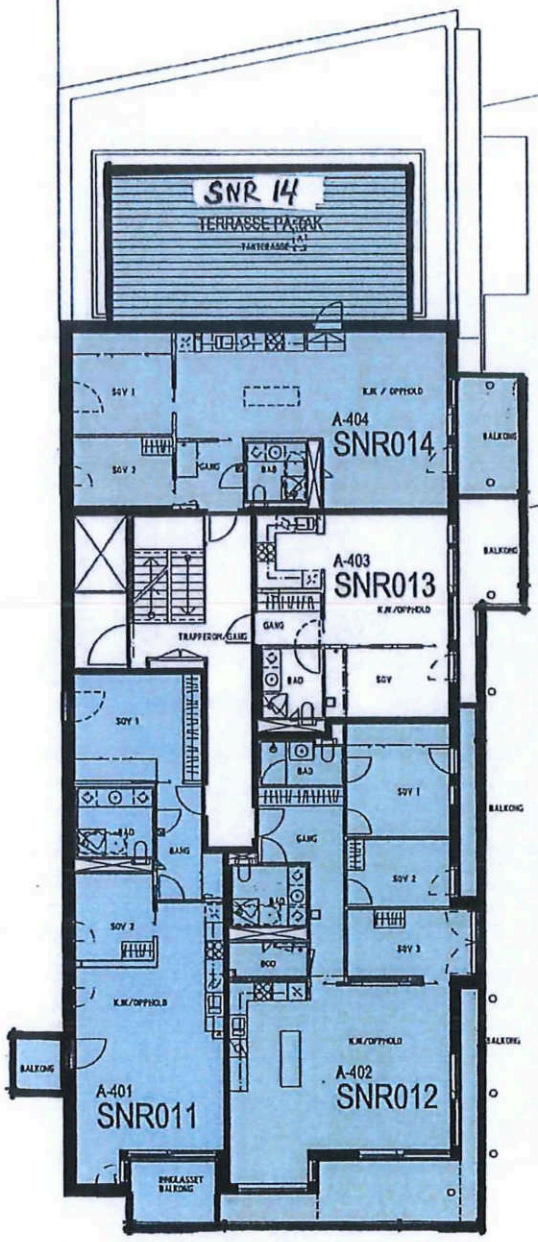
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 04 / 46~~



VEDLEGG 10 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

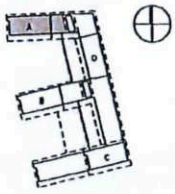
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 4 - 1:200/A4

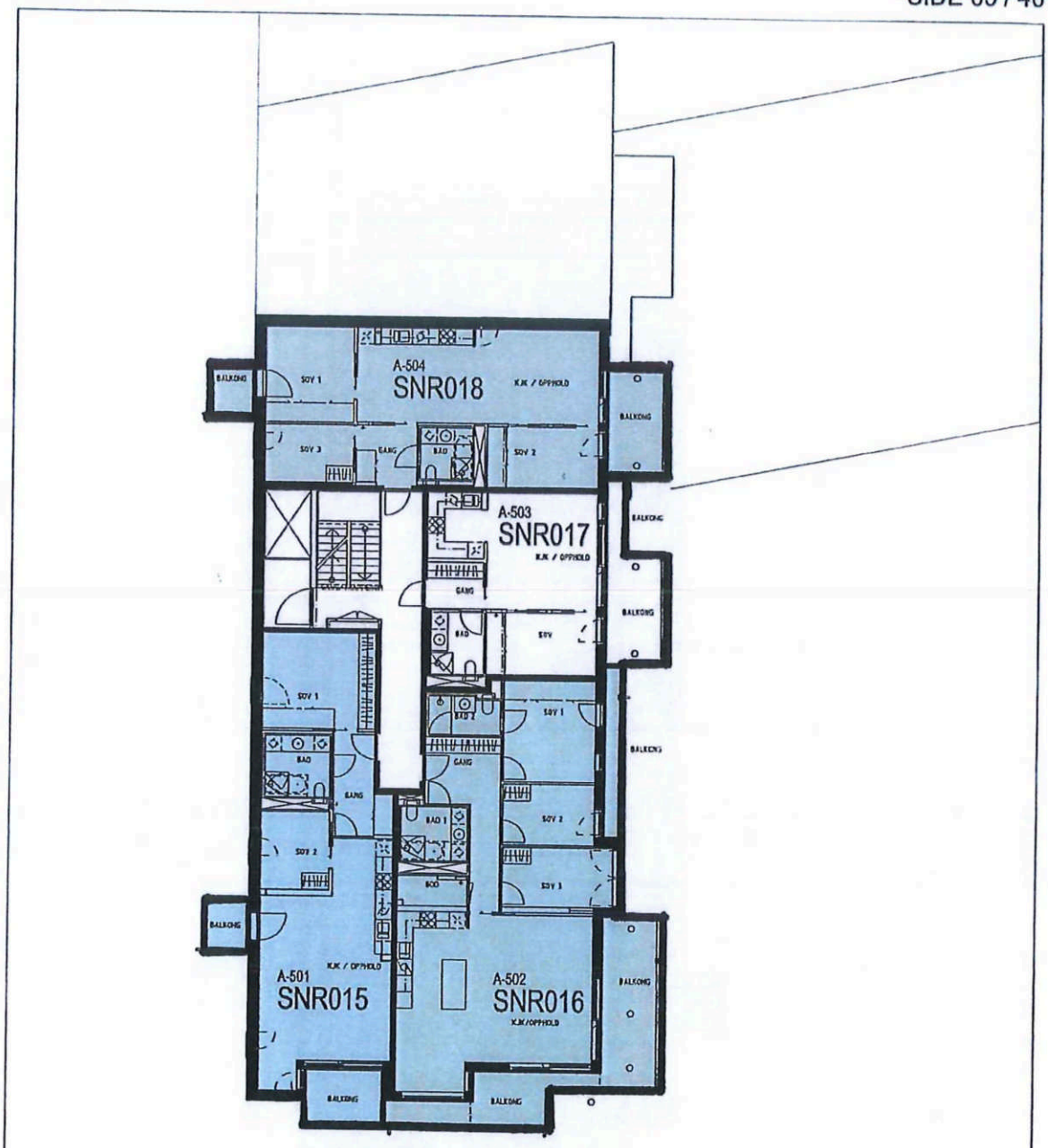
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 05 / 46~~



VEDLEGG 11 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

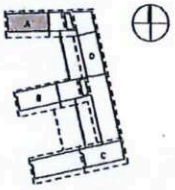
0M 1M 5M 10M

TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 5 - 1:200/A4

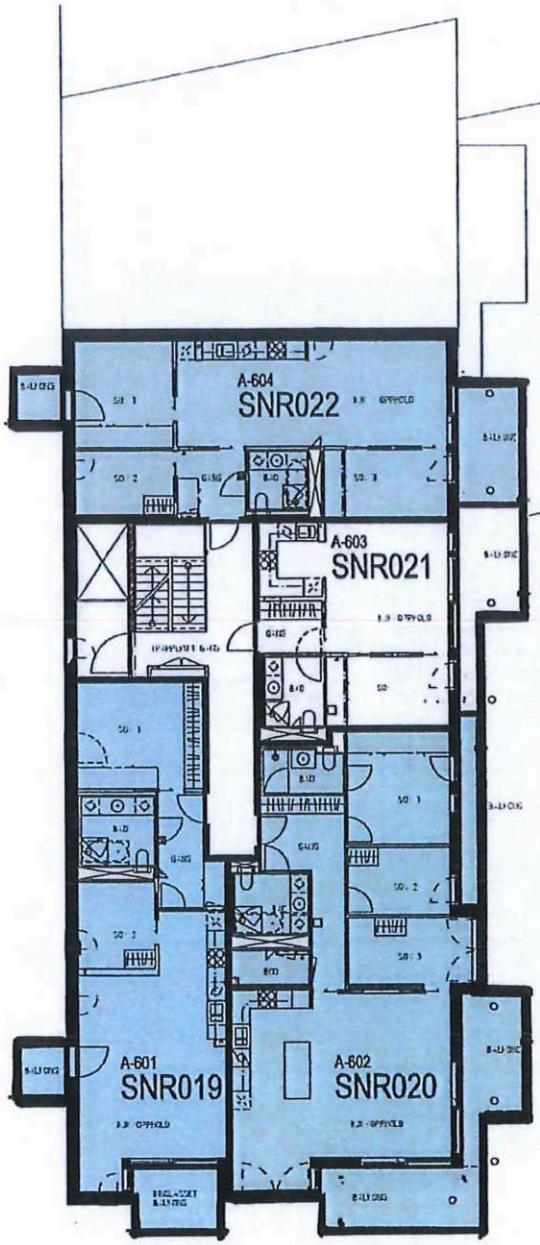
DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 06 / 46~~



VEDLEGG 12 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

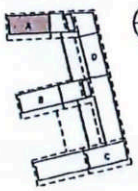
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 6 - 1:200/A4

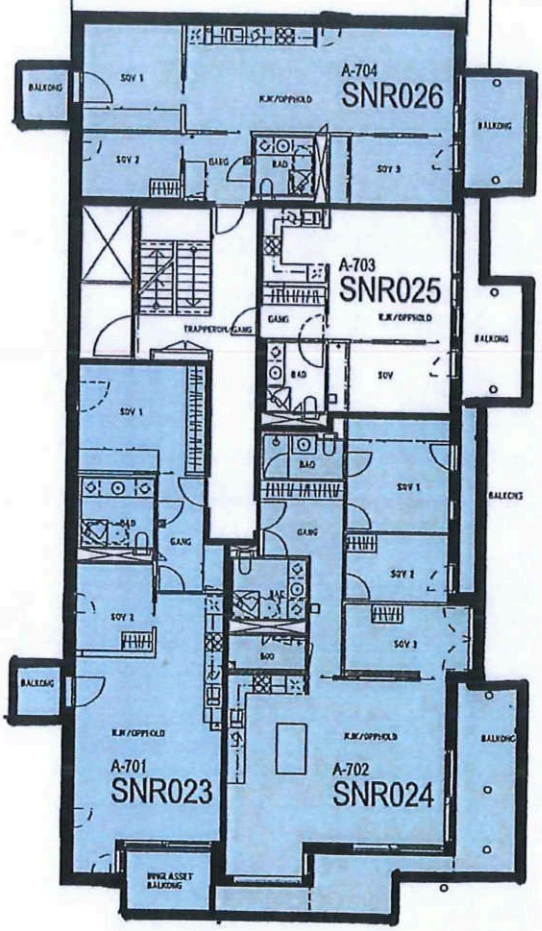
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE 07 / 46



VEDLEGG 13 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

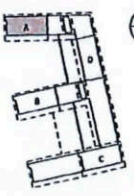
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 7 - 1:200/A4

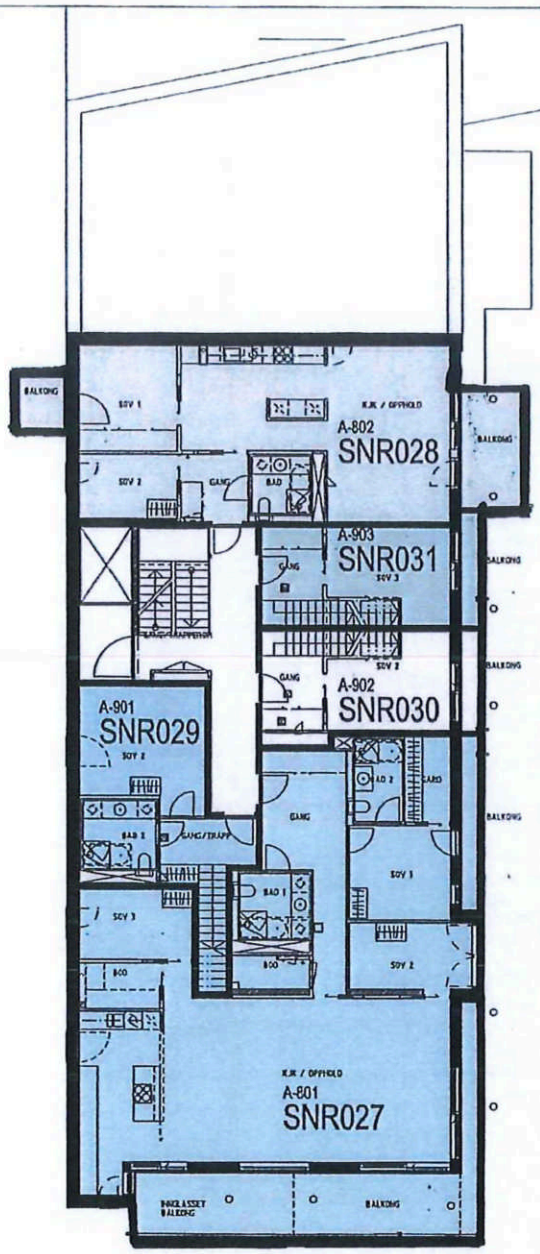
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 08 / 46~~



VEDLEGG 14 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

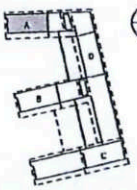
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 8 - 1:200/A4

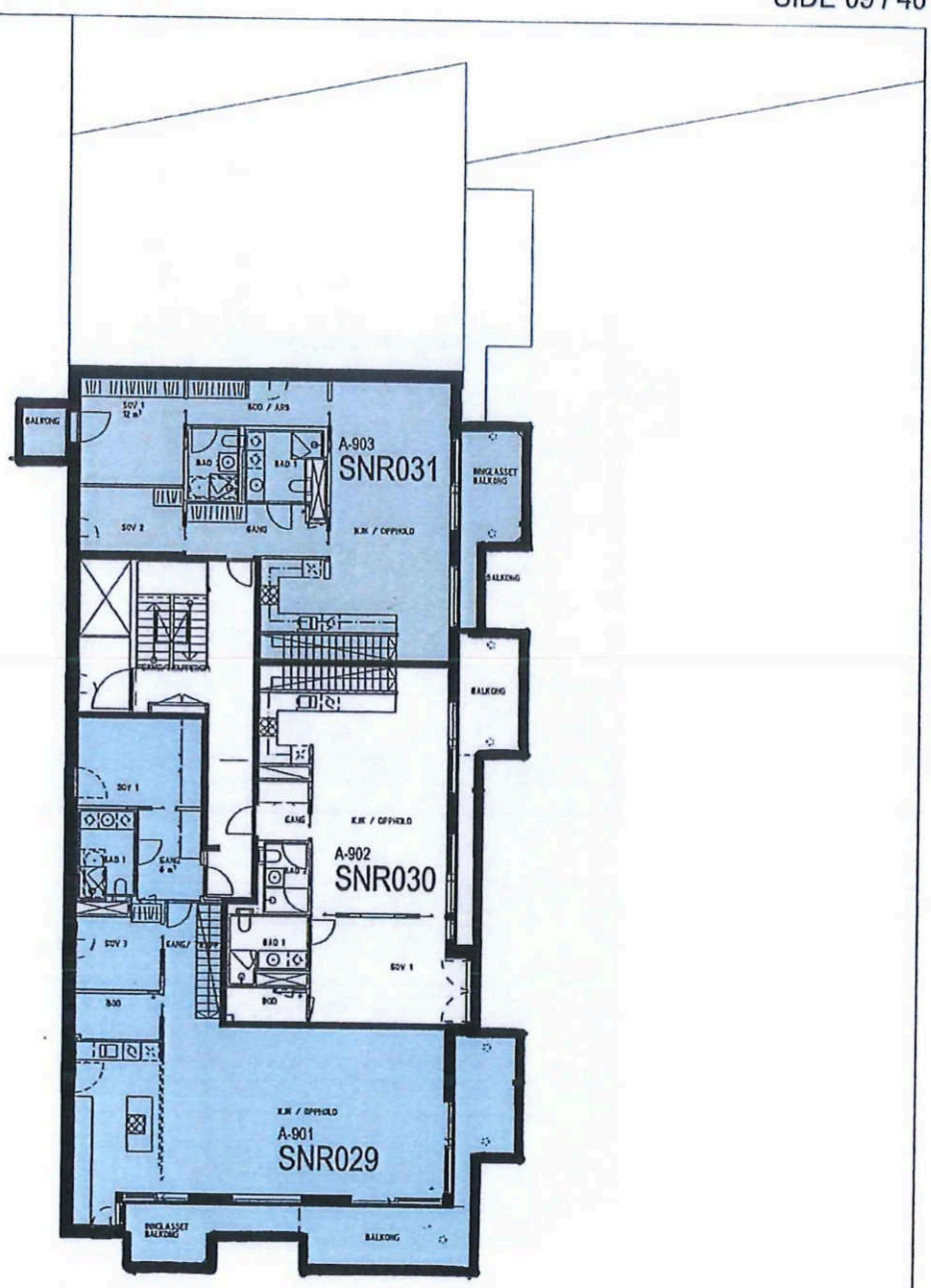
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 09 / 46~~



VEDLEGG 15 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

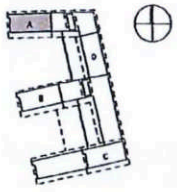
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A
HUS A
ETASJE 9 - 1:200/A4

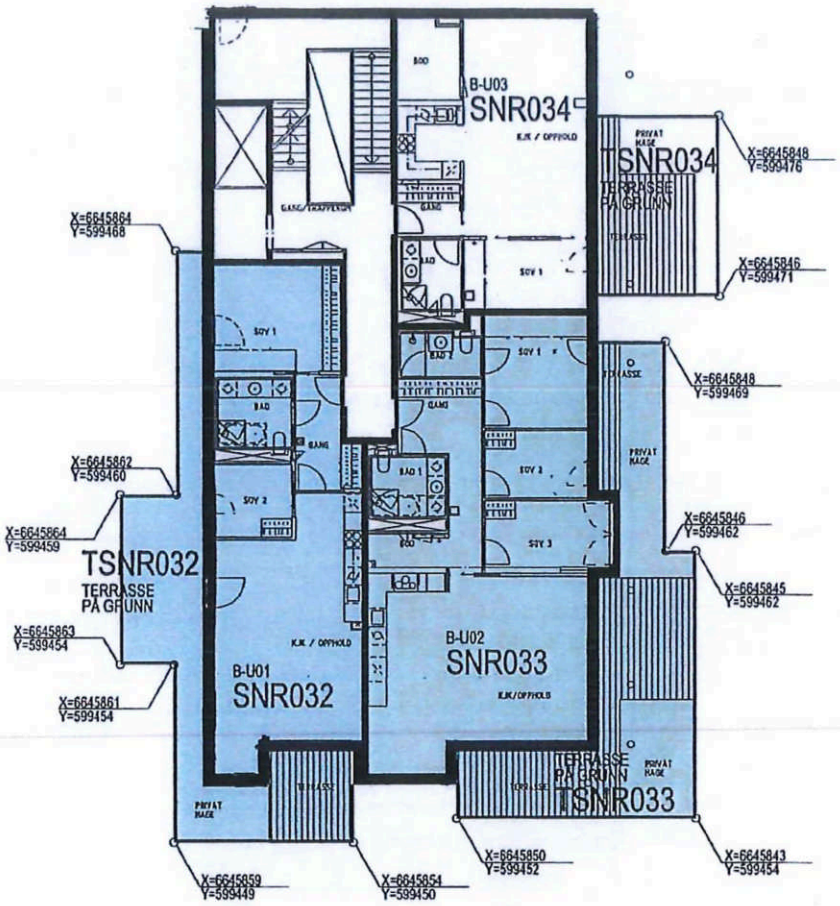
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE 10 / 46



VEDLEGG 16 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

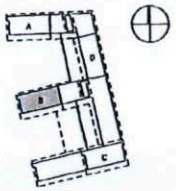
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE U1 - 1:200/A4

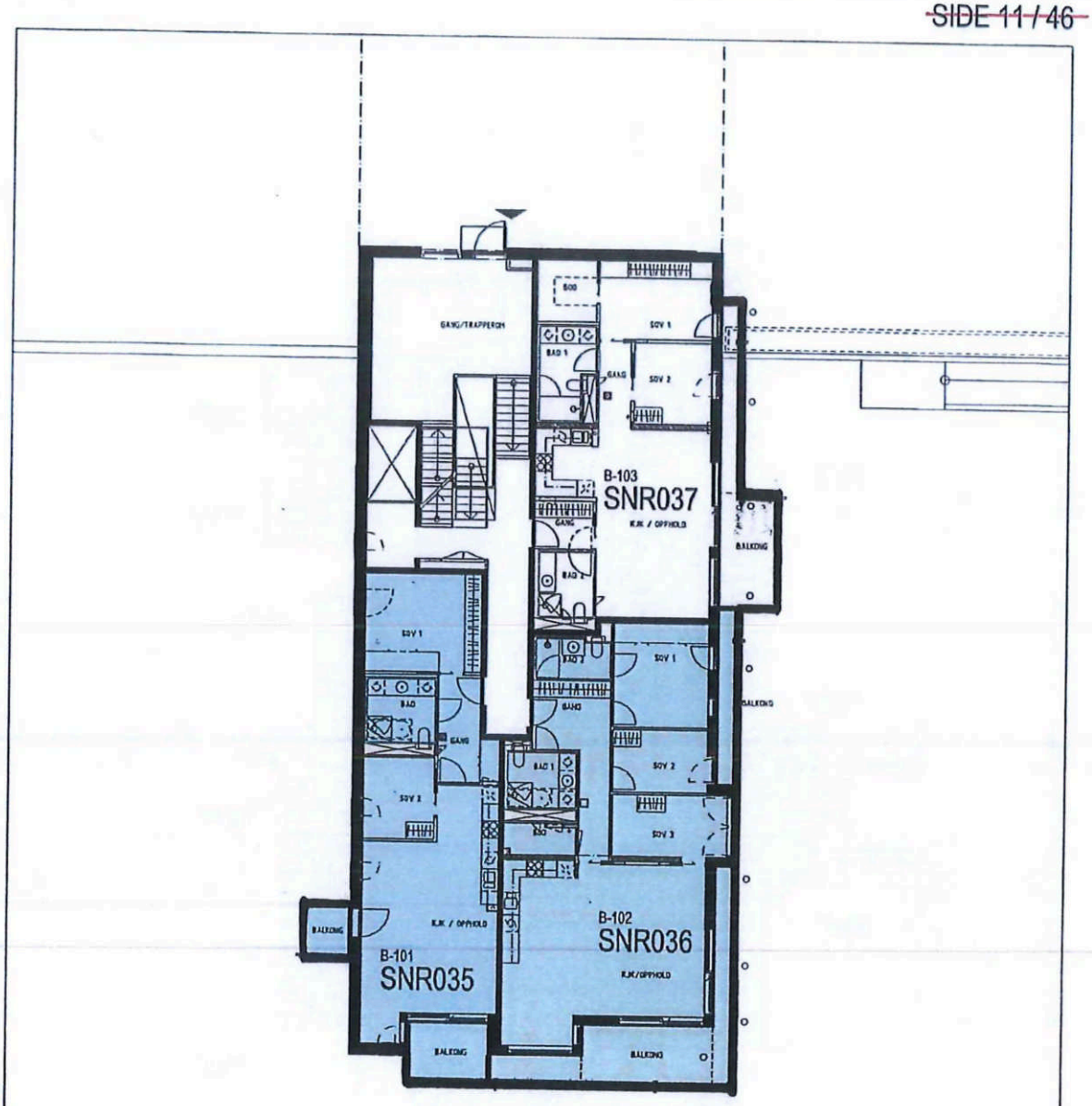
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 11 / 46~~



VEDLEGG 17 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

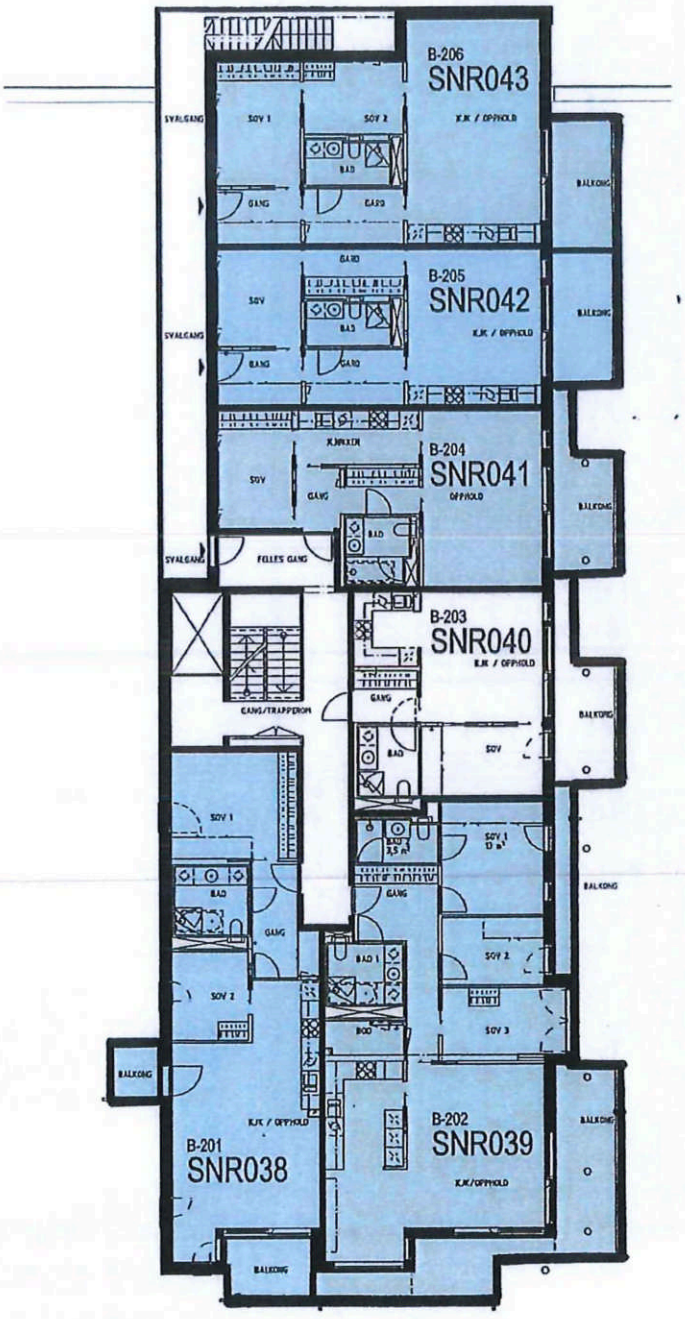
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 1 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:

~~SIDE 12 / 46~~



VEDLEGG 18 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

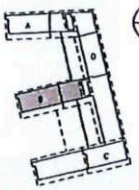
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 2 - 1:200/A4

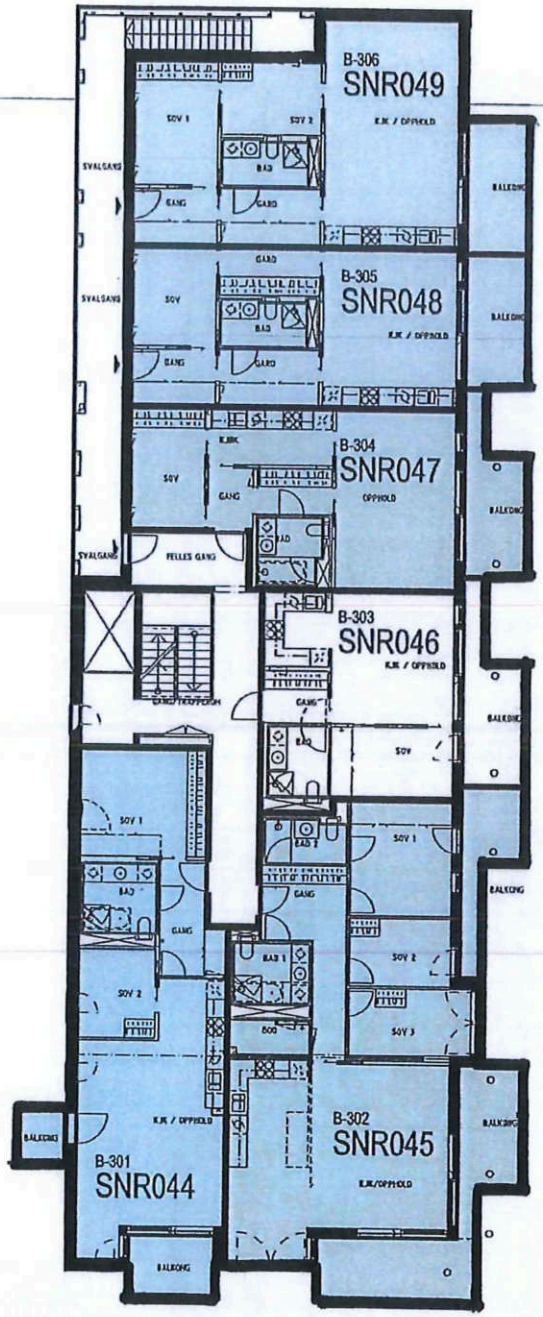
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 13 / 46~~



VEDLEGG 19 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

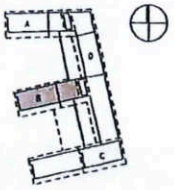
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 3 - 1:200/A4

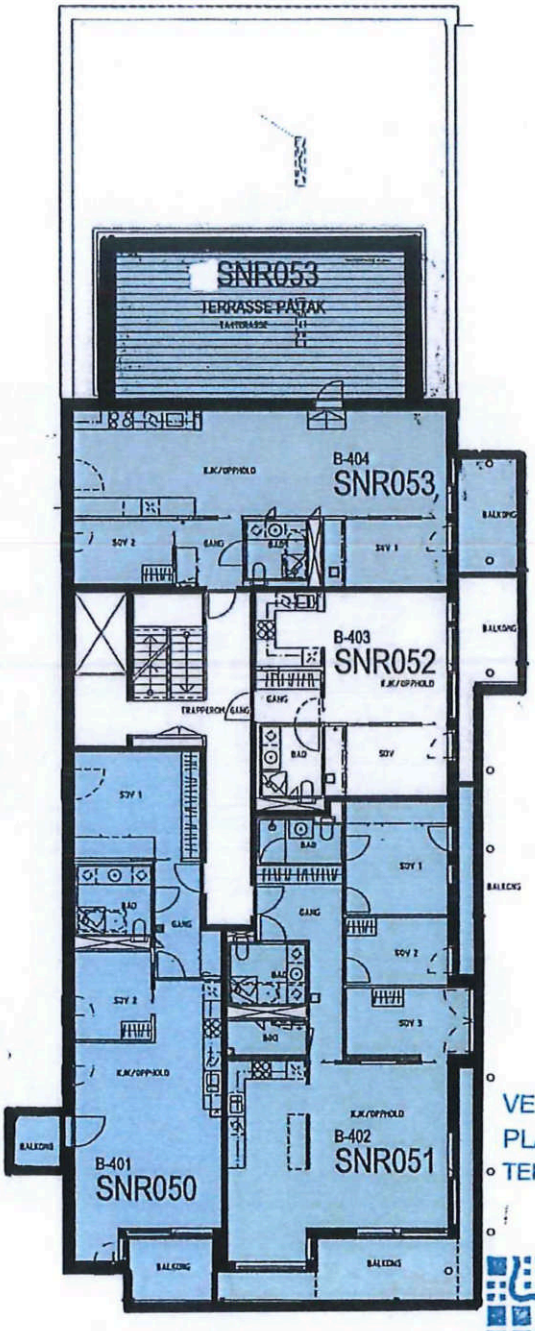
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE ~~14~~ / ~~46~~



VEDLEGG 20 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

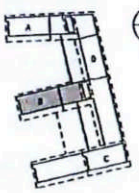
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 4 - 1:200/A4

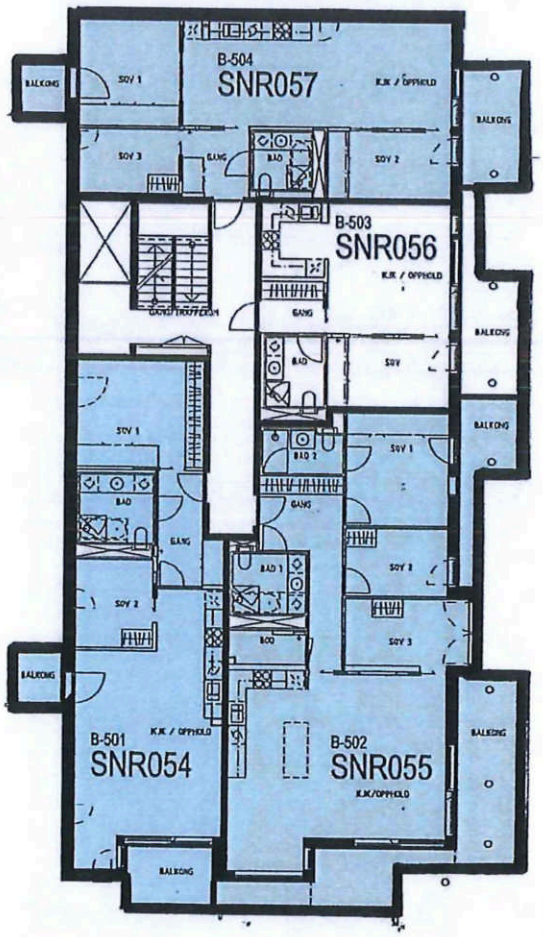
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 15 / 46~~



VEDLEGG 21 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

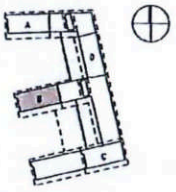
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 5 - 1:200/A4

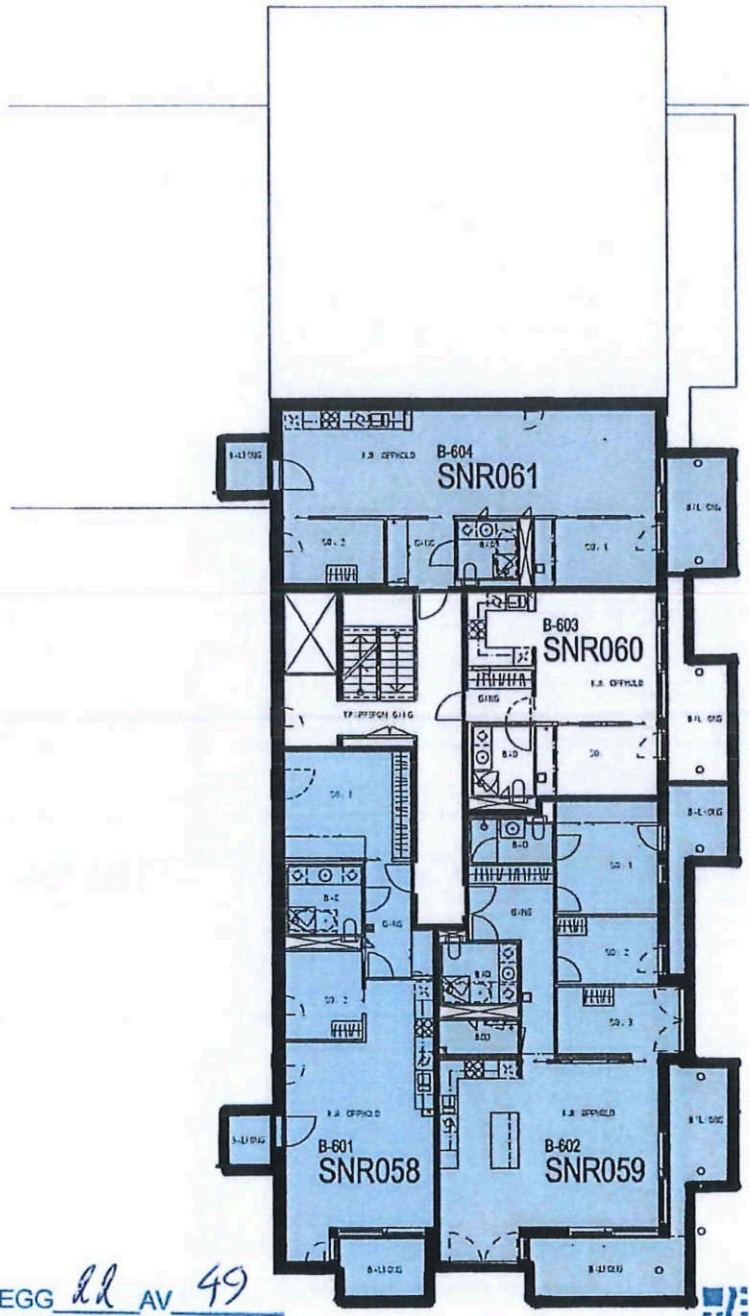
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 16 / 46~~



VEDLEGG 22 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
~~TEKNISK FAGAVDELING~~

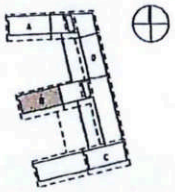
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 6 - 1:200/A4

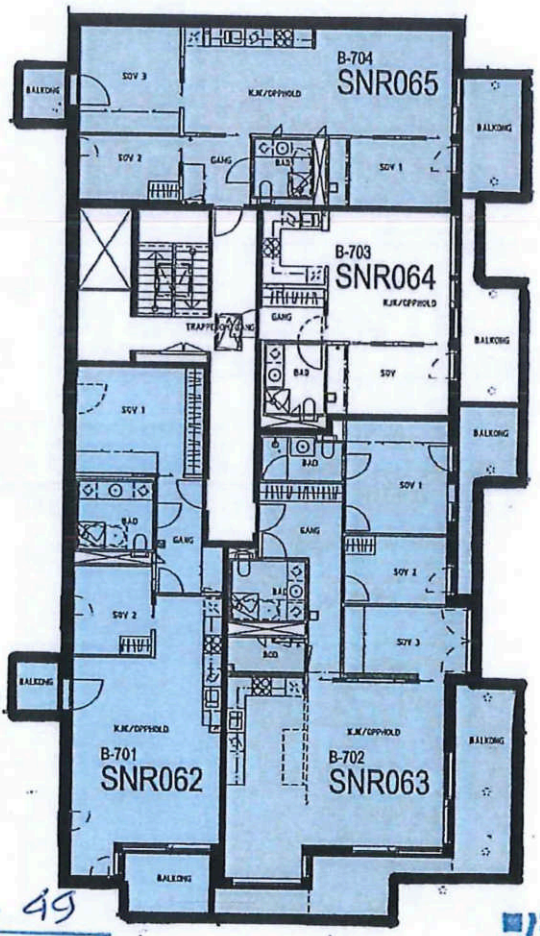
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 17 / 46~~



VEDLEGG 13 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

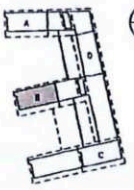
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37B
HUS B
ETASJE 7 - 1:200/A4

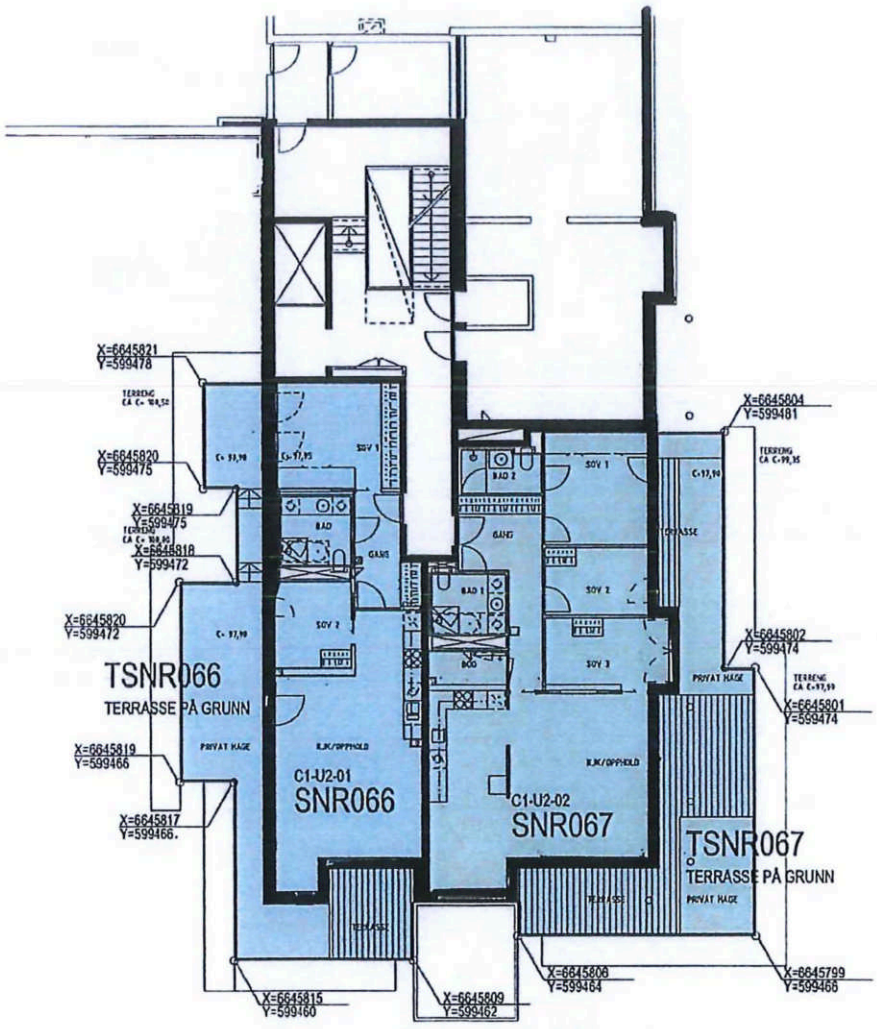
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 18 / 46~~



VEDLEGG 24 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

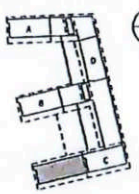
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE U2 - 1:200/A4

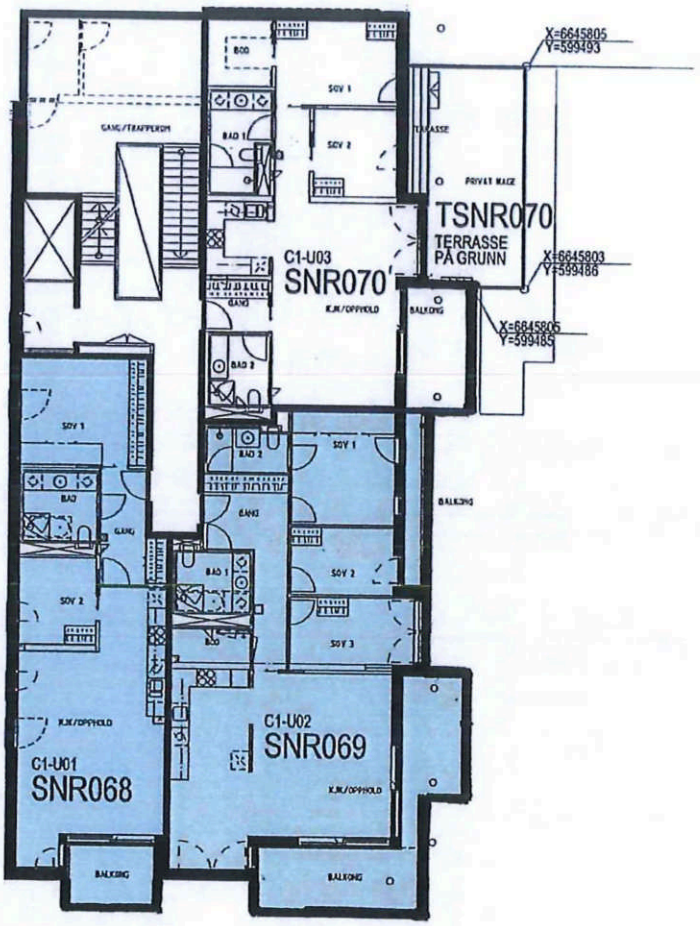
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE ~~19 / 46~~



VEDLEGG 25 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

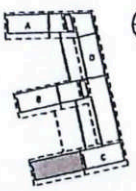
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

0M 1M 5M 10M

TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE U1 - 1:200/A4

DATO:
27.08.2012

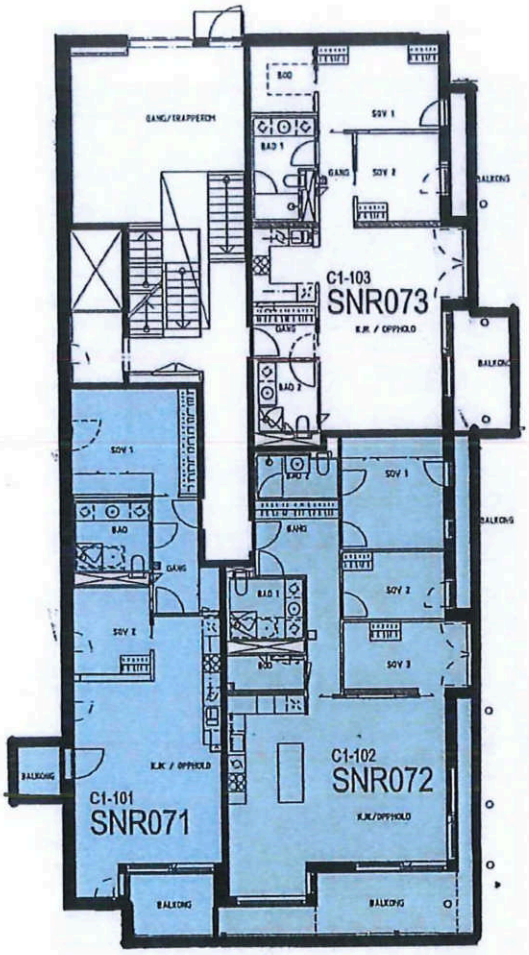
VIGNETT:



LUND HAGEM ARKITEKTER AS

~~C.J. Hambros Plass 2 D, NO-0164 , Postboks 7086 St. Olavs Plass, NO-0130 Oslo / Telefon: 21 93 10 00 / Telefax: 21 93 10 01 / E-mail: post@foyen.no / www.foyen.no~~

~~SIDE 20 / 46~~



VEDLEGG 26 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

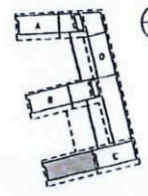
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 1 - 1:200/A4

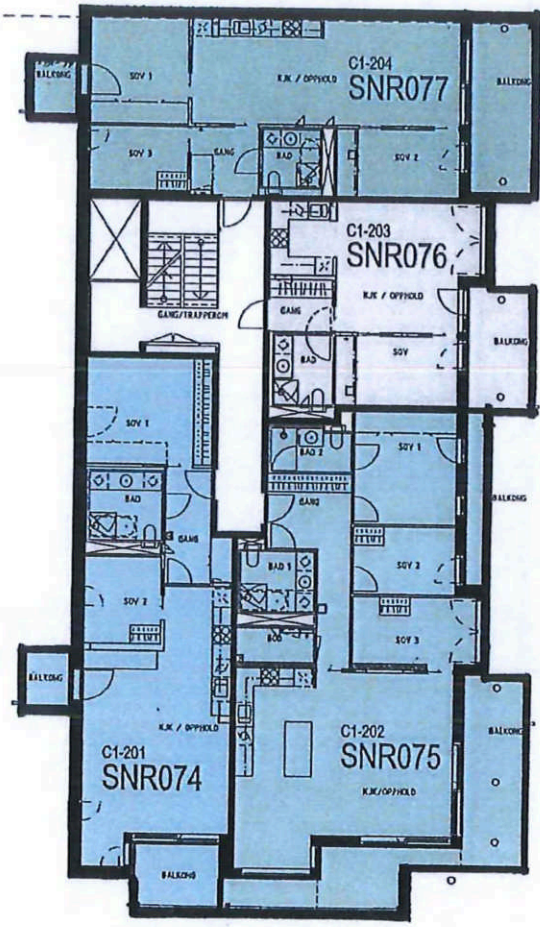
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 21 / 46~~



VEDLEGG 27 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

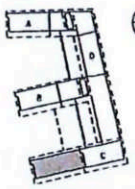
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 2 - 1:200/A4

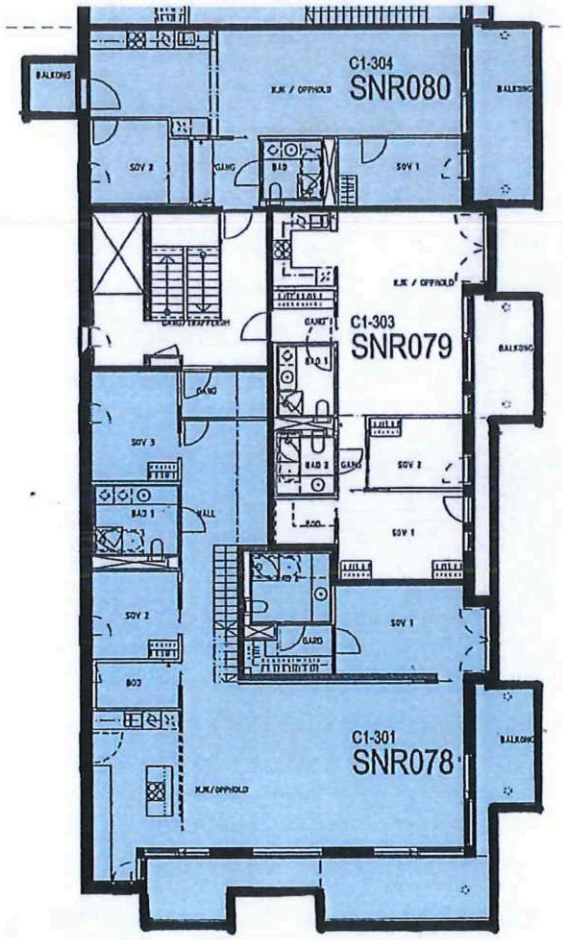
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 22 / 46~~



VEDLEGG 28 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

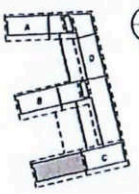
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 3 - 1:200/A4

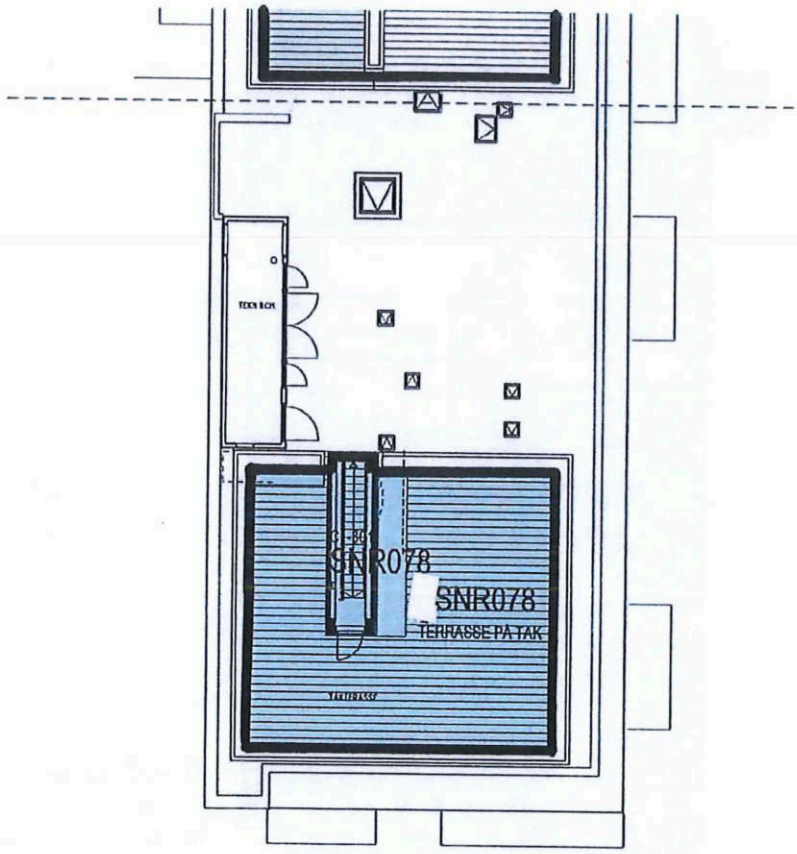
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 23 / 46~~



VEDLEGG 29 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

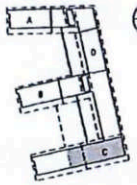
0M 1M 5M 10M

TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37C
HUS C1
ETASJE 4 - 1:200/A4

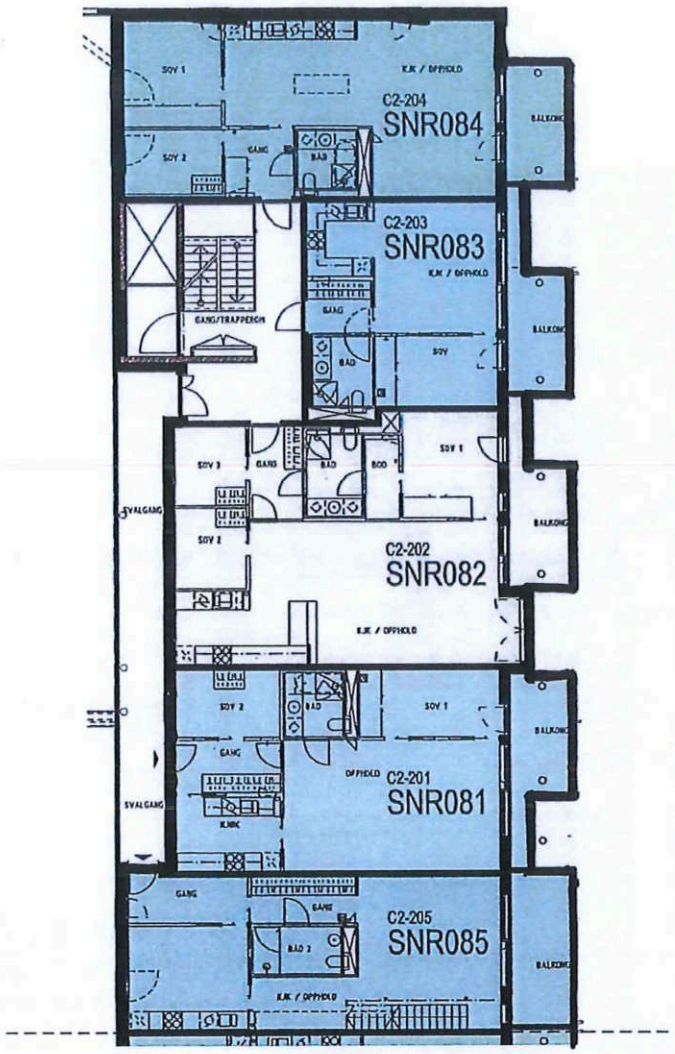
DATO:
27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 24 / 46~~



VEDLEGG 30 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

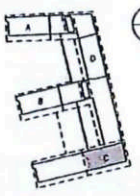
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 2 - 1:200/A4

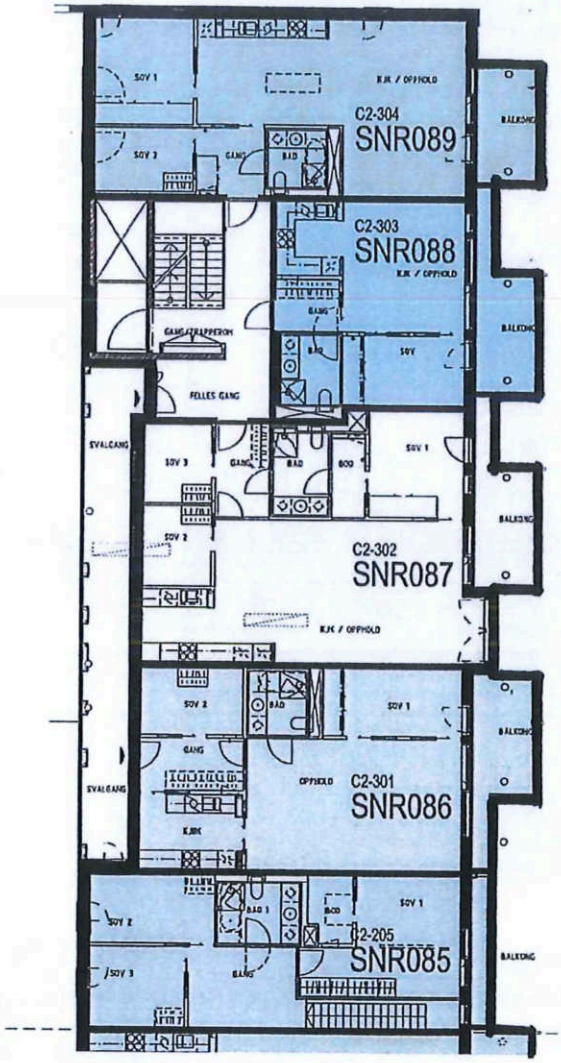
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 25 / 46~~



VEDLEGG 31 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

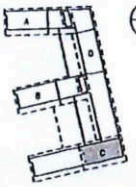
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 3 - 1:200/A4

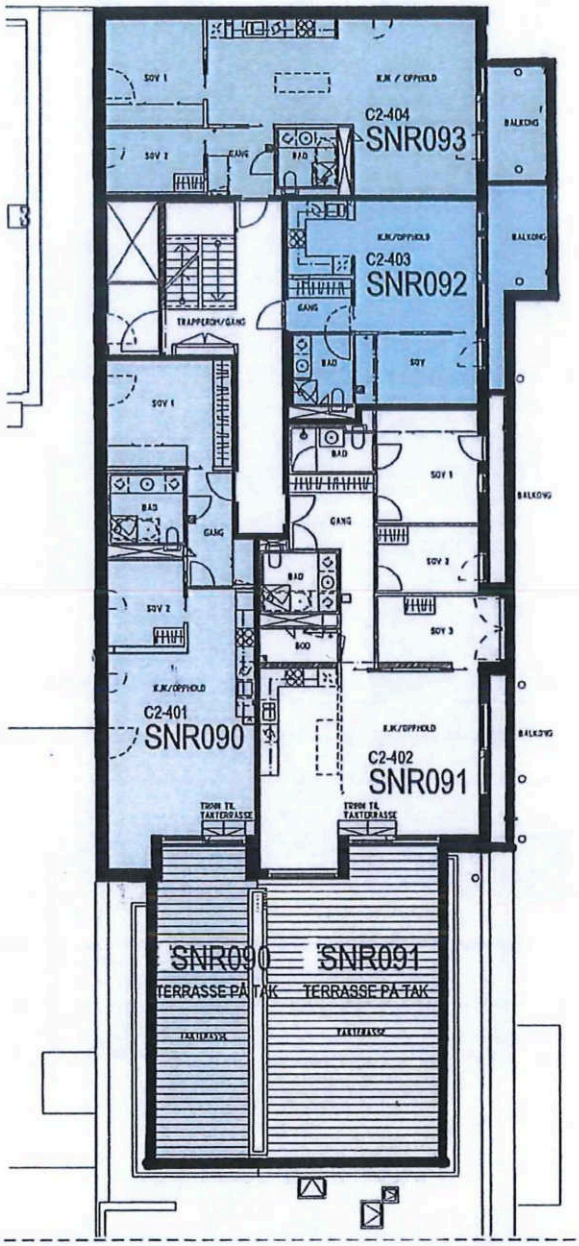
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 26 / 46~~



VEDLEGG 32 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

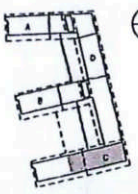
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 4 - 1:200/A4

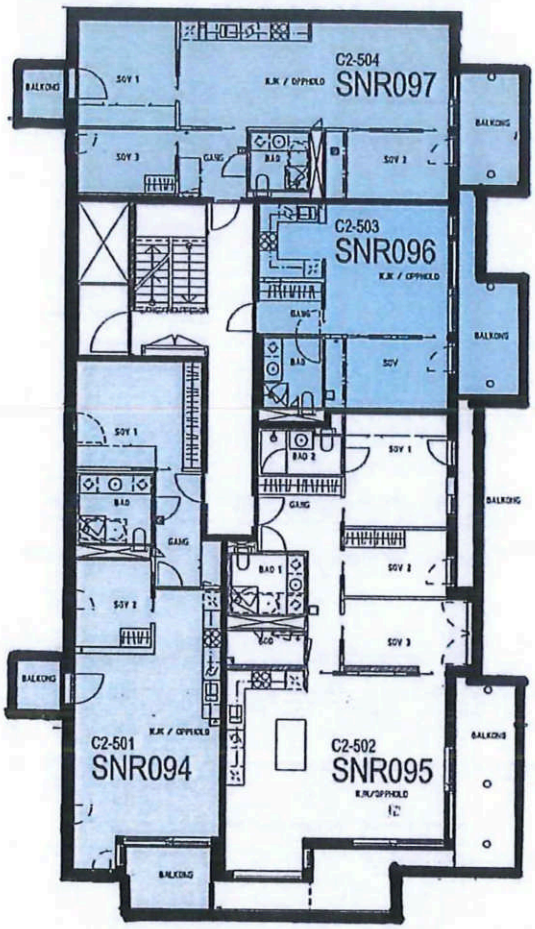
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 27 / 46~~



VEDLEGG 33 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

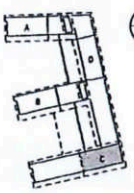
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 5 - 1:200/A4

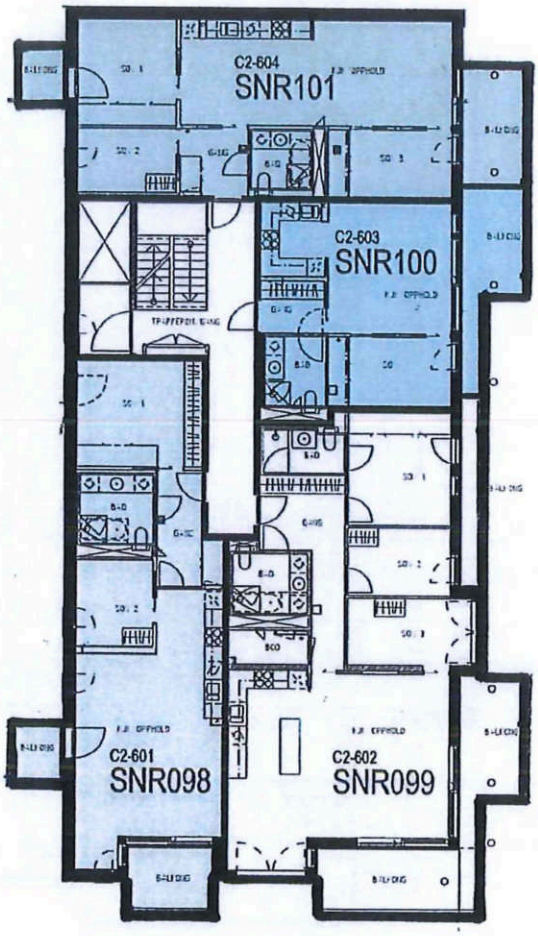
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 28 / 46~~



VEDLEGG 34 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

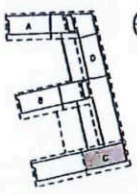
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 6 - 1:200/A4

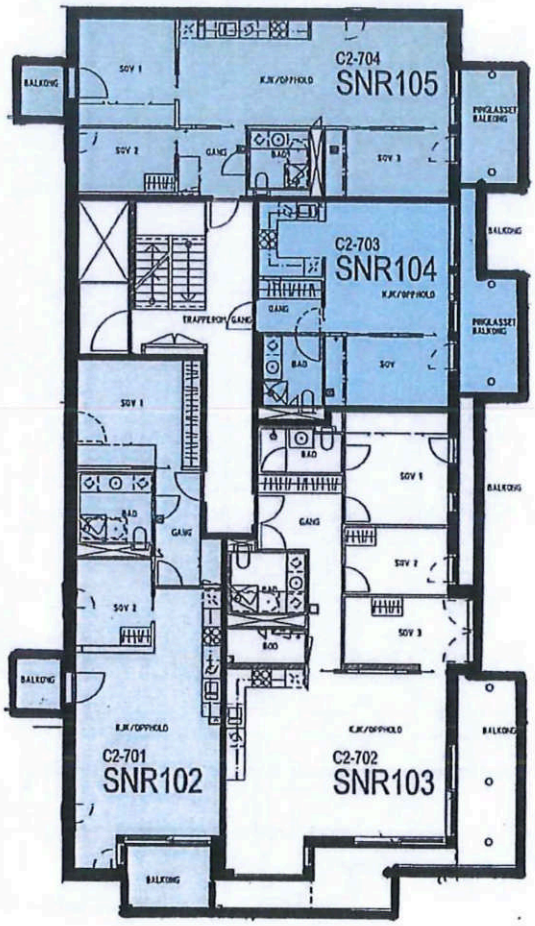
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE 29 / 46



VEDLEGG 35 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

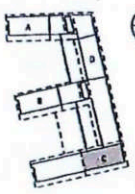
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 7 - 1:200/A4

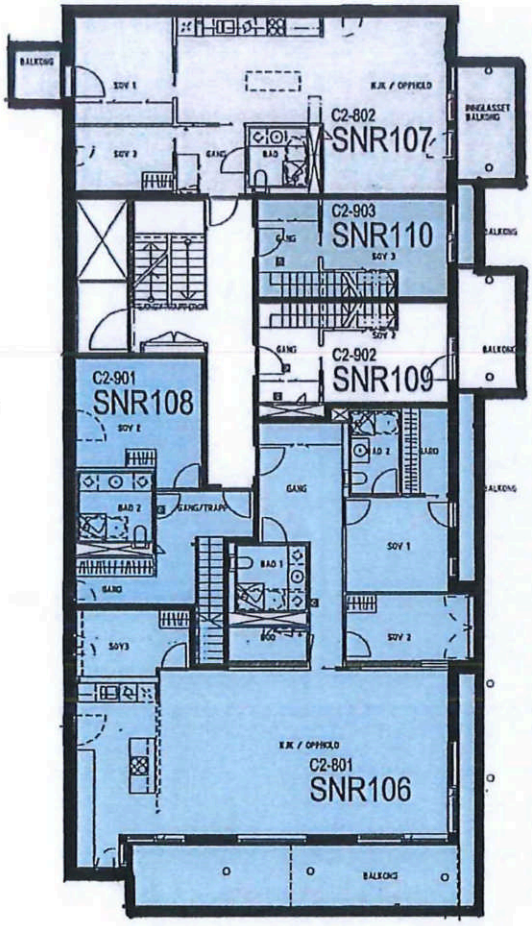
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 30 / 46~~



VEDLEGG 36 AV 49
G BYGNINGSETATEN
AGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

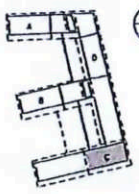
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 8 - 1:200/A4

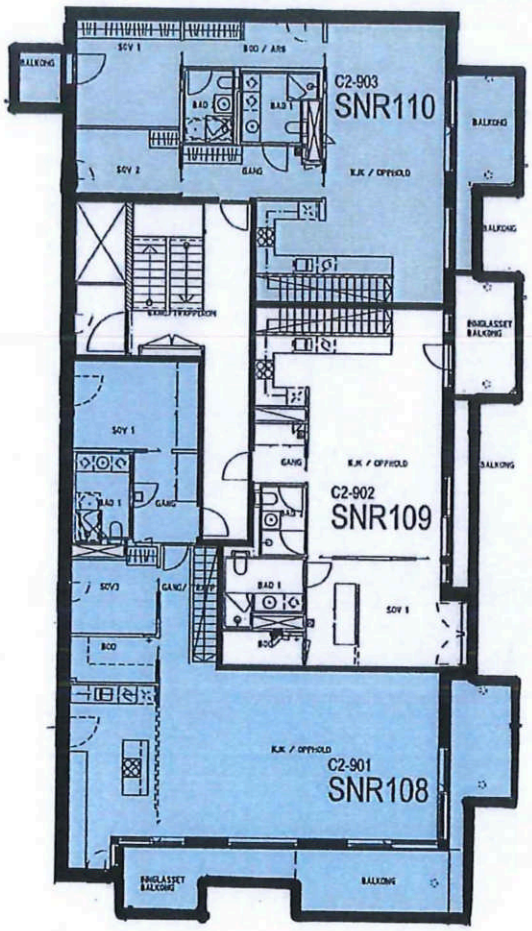
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



SIDE 31 / 46



VEDLEGG 37 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

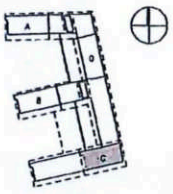
0M 1M 5M 10M

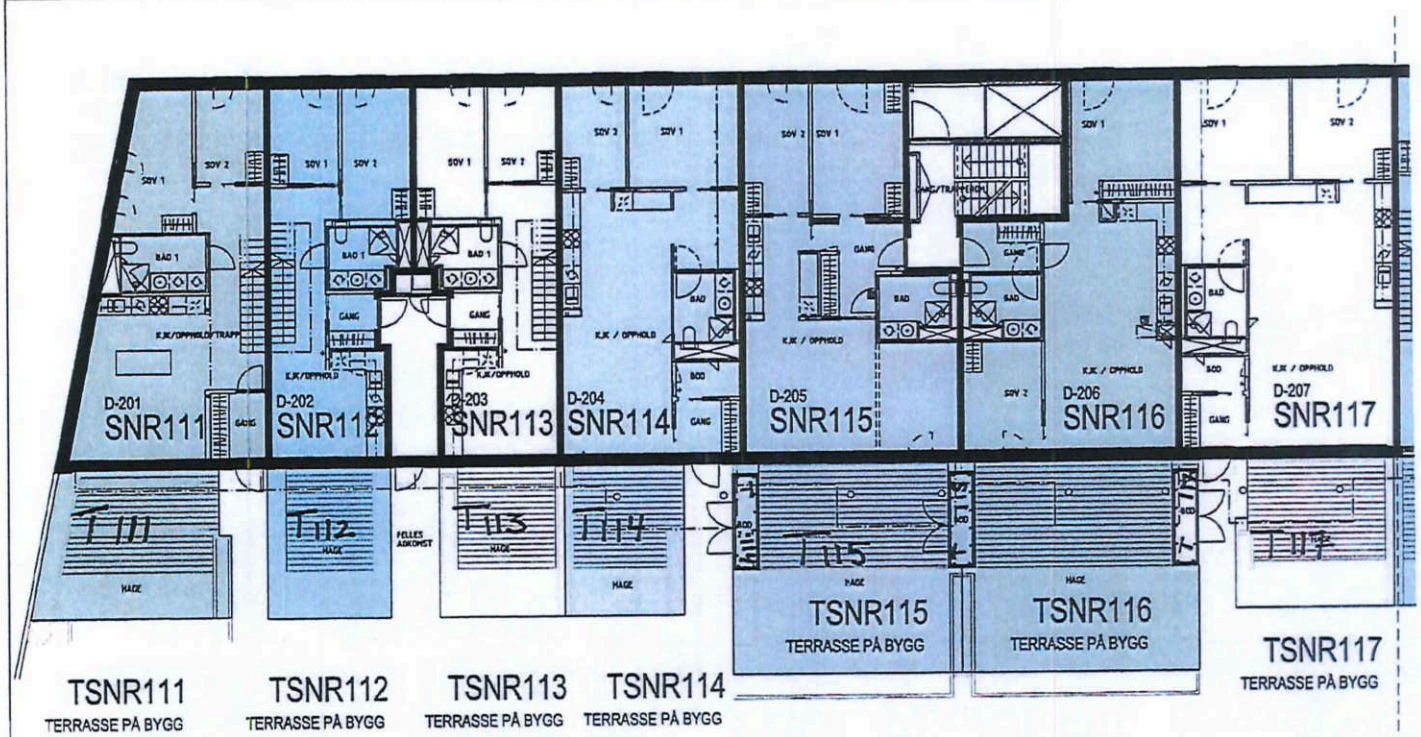
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS C2
ETASJE 9 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:





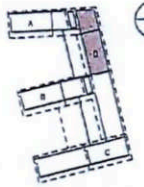
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A/F
HUS D
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

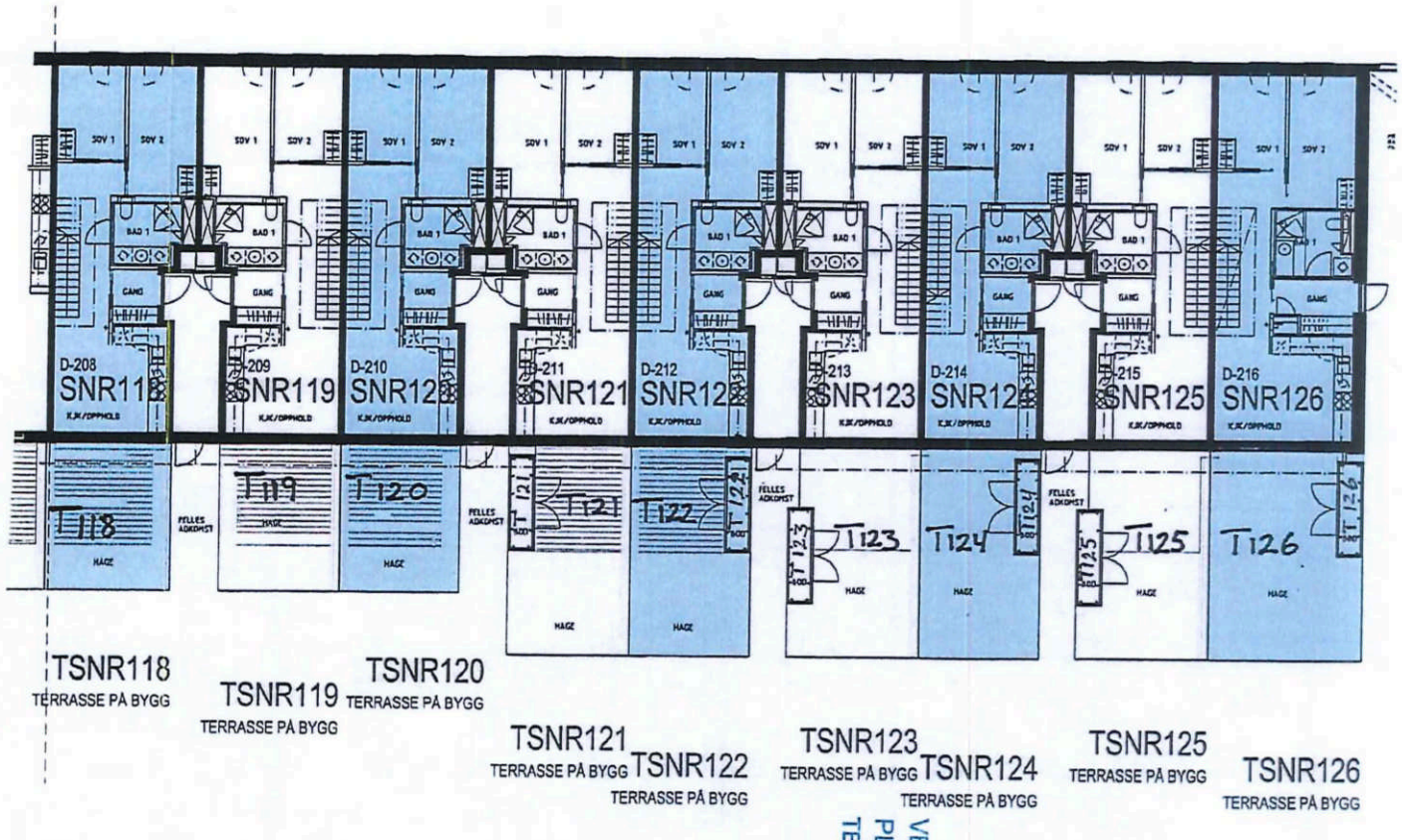
VIGNETT:



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 38 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

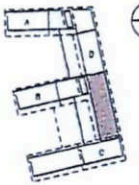


TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS D
ETASJE 2 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

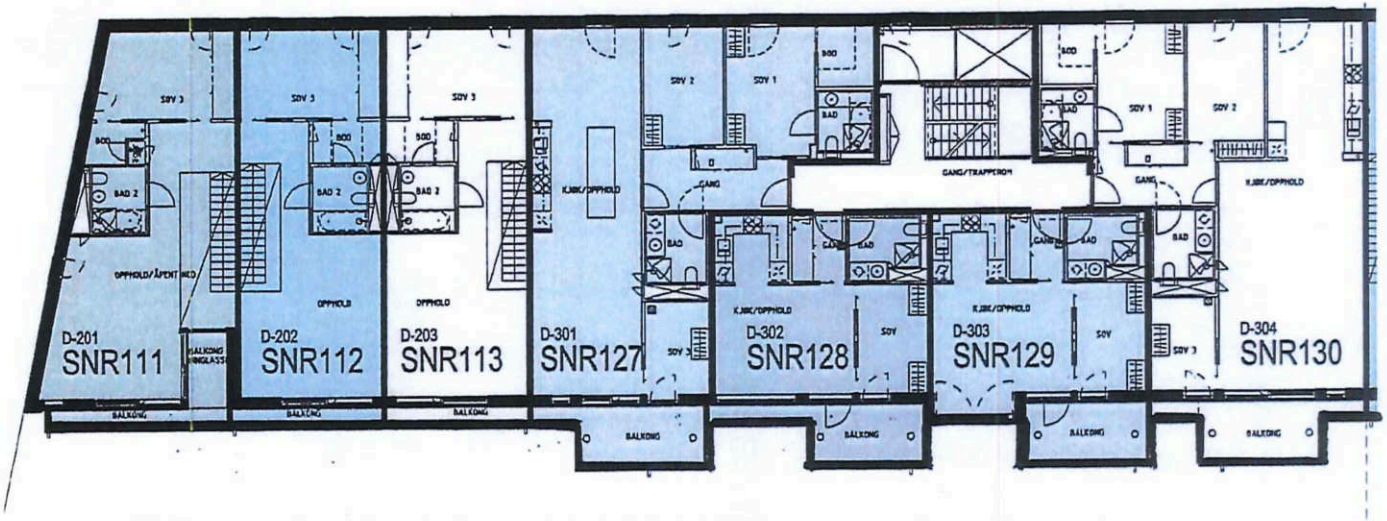
VIGNETT:



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 39 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59



Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

VEDLEGG 40 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

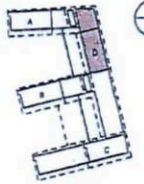
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37A/F
HUS D
ETASJE 3 - 1:200/A4

DATO: 27.08.2012

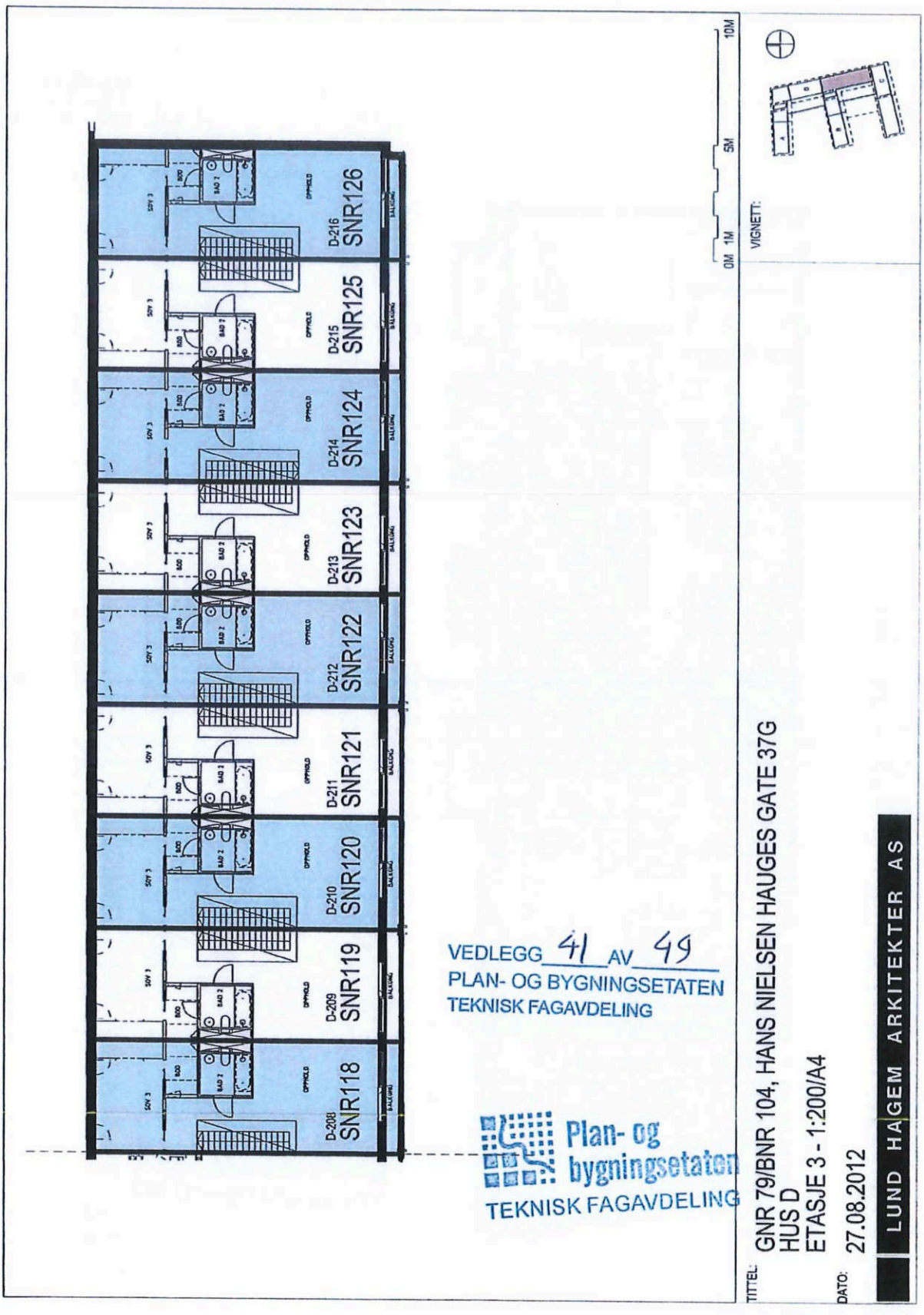
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2013/190448/200
Uthentet 2024-09-02 10:59

~~SIDE 35 / 46~~



VEDLEGG 41 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

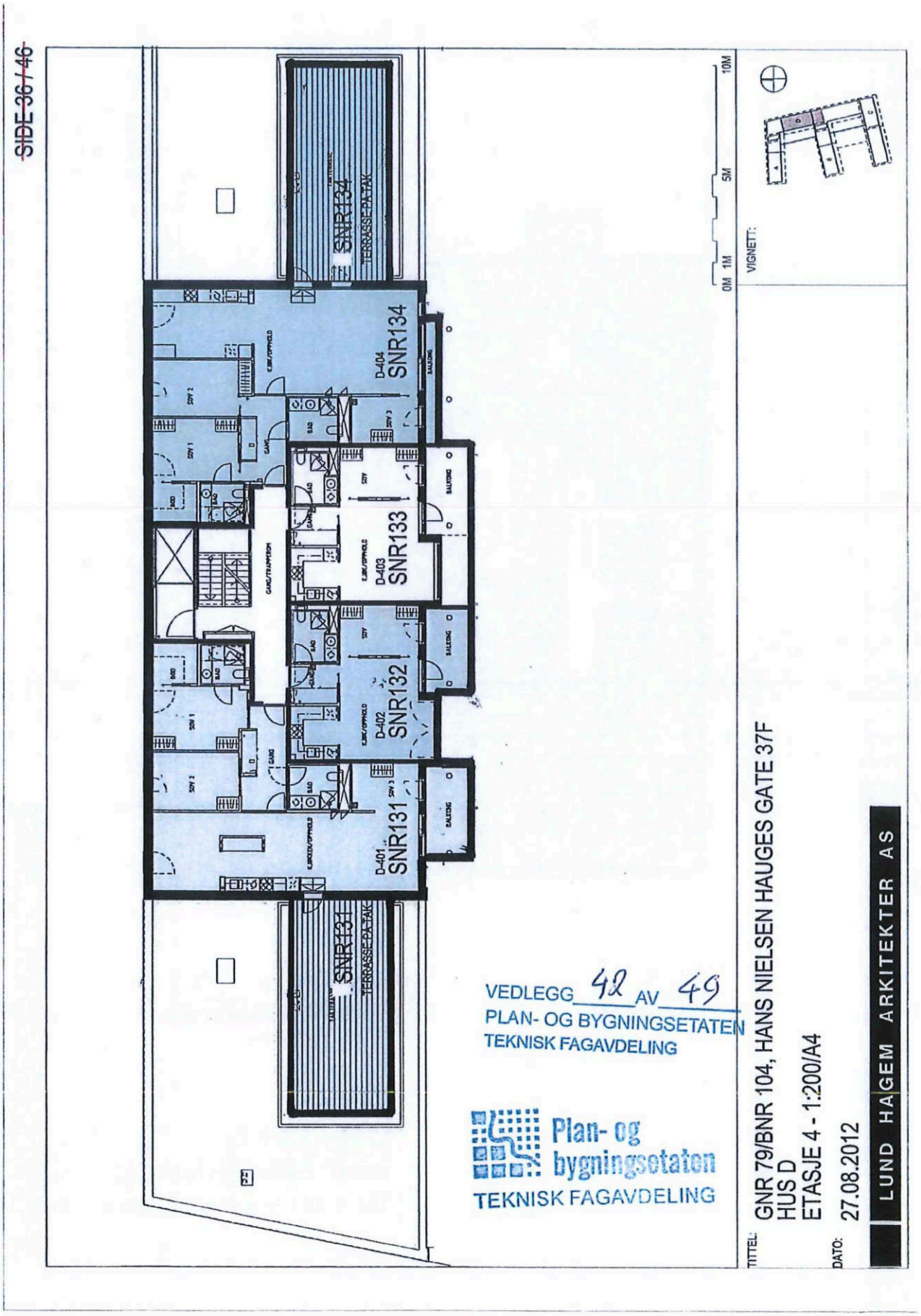
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37G
HUS D
ETASJE 3 - 1:200/A4

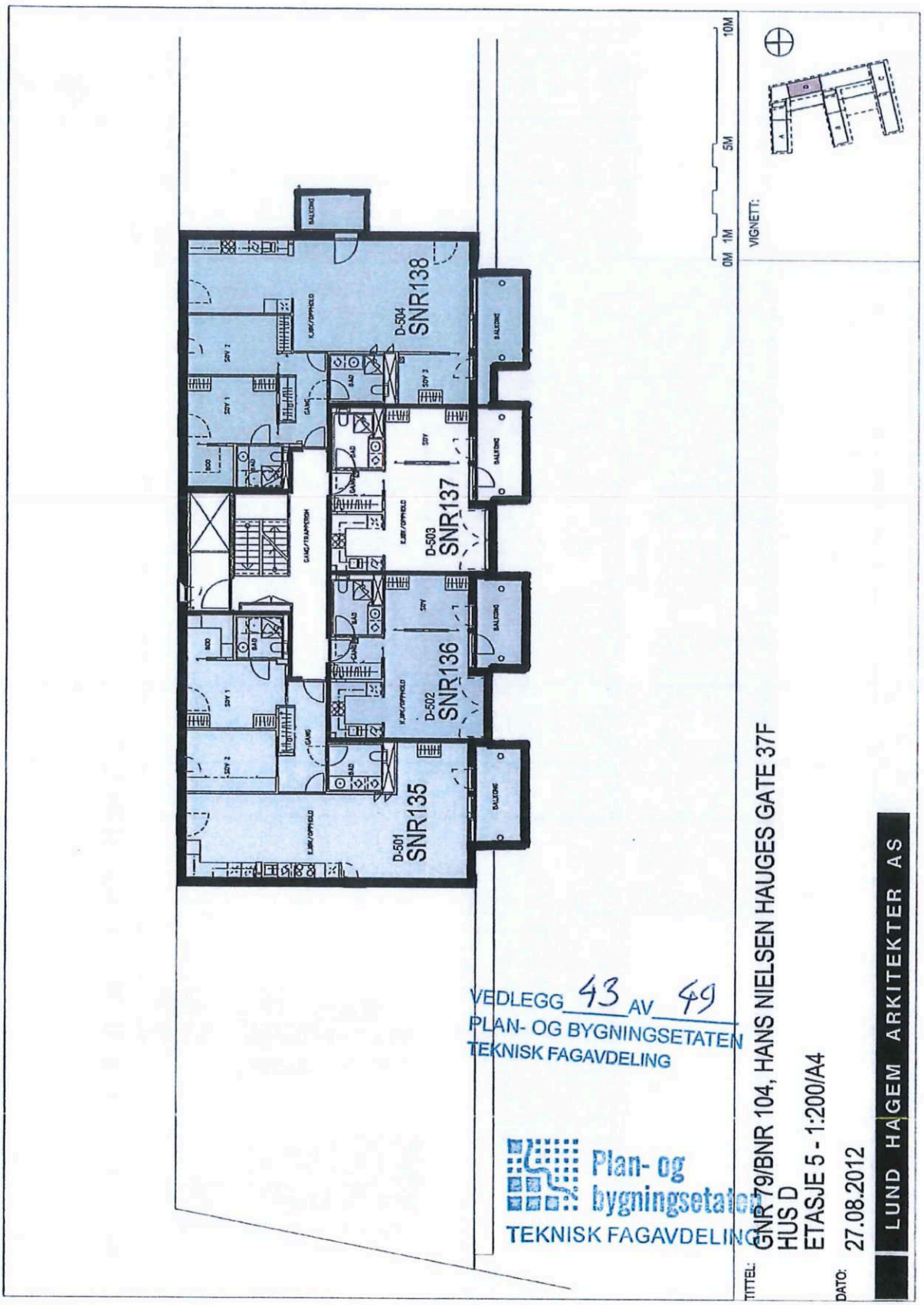
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

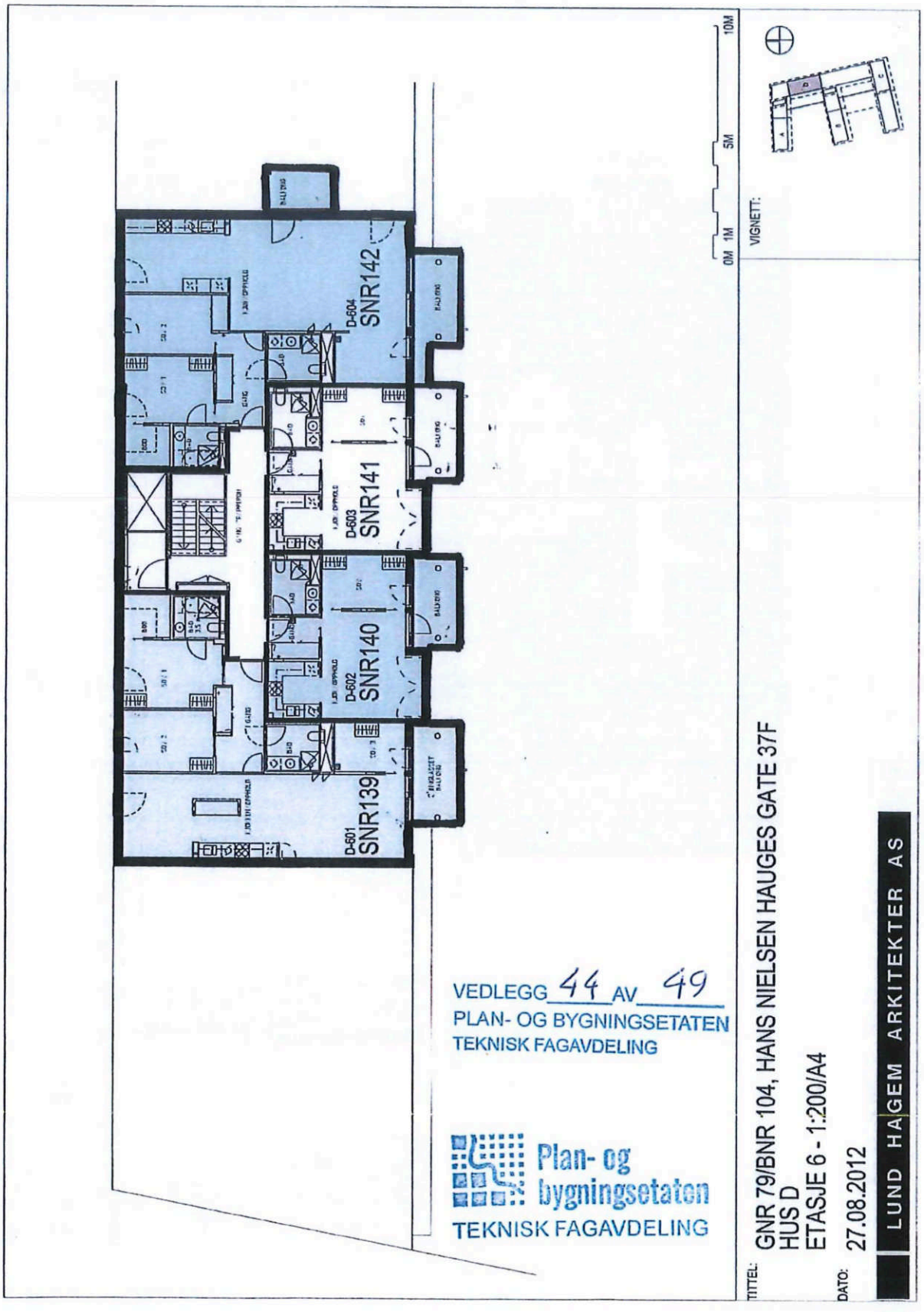
SIDE 36 / 46


SNR134
TERRASSE/TAK
D-404
SNR134
D-403
SNR133
D-402
SNR132
D-401
SNR131
SNR131
TERRASSE/TAK
0M 1M 5M 10M
VIGNETT:
VEDLEGG 42 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
TITTEL:
GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 4 - 1:200/A4
DATO:
27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

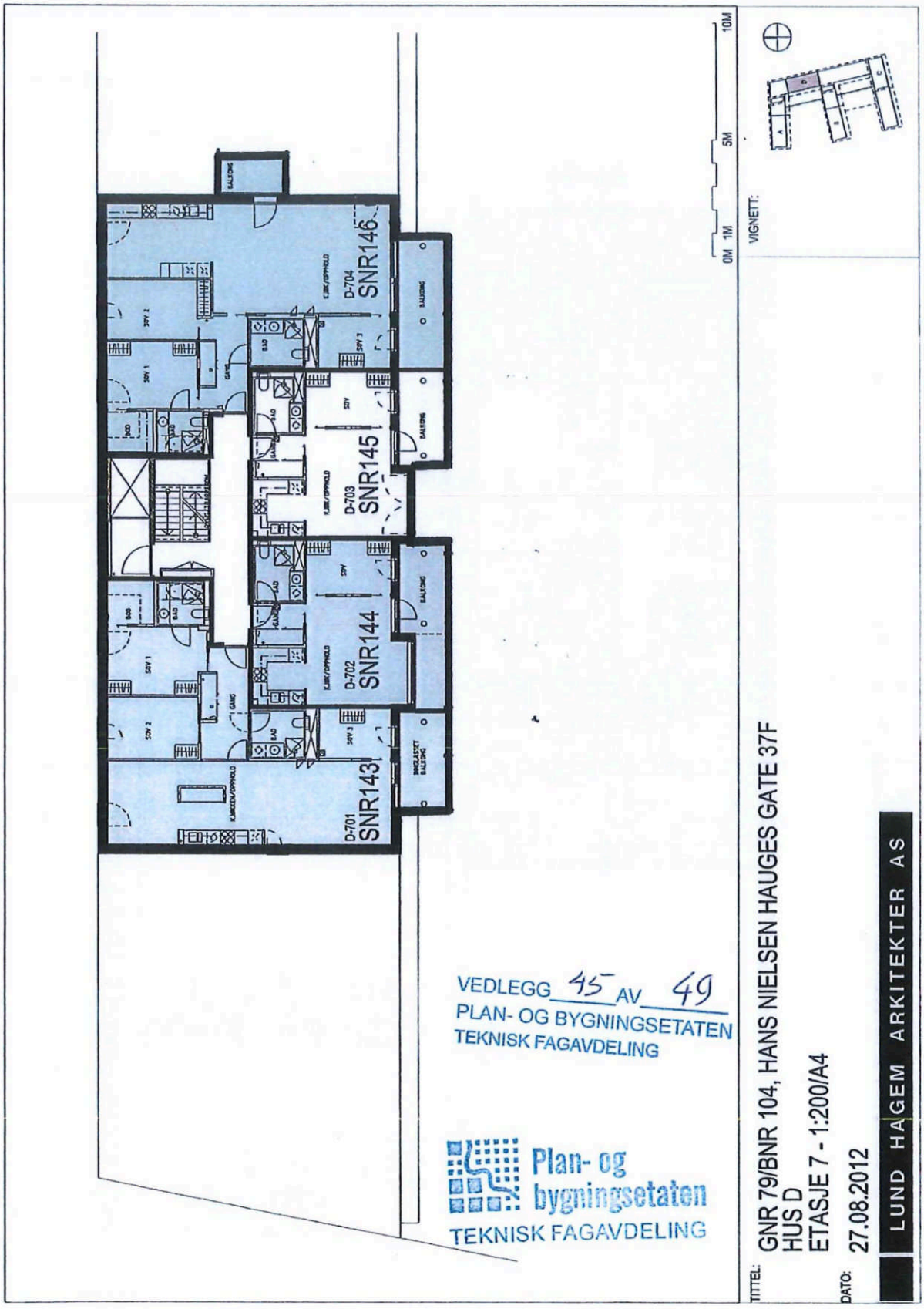
SIDE 37 / 46


D-504 SNR138
D-503 SNR137
D-502 SNR136
D-501 SNR135
BALKONG
KJØK/OPPHOLD
SOV 1
SOV 2
SOV 3
BAD
GANG
BOD
GANG/TRAPPEROM
0M 1M 5M 10M
VIGNETT:
VEDLEGG 43 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 5 - 1:200/A4
DATO: 27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

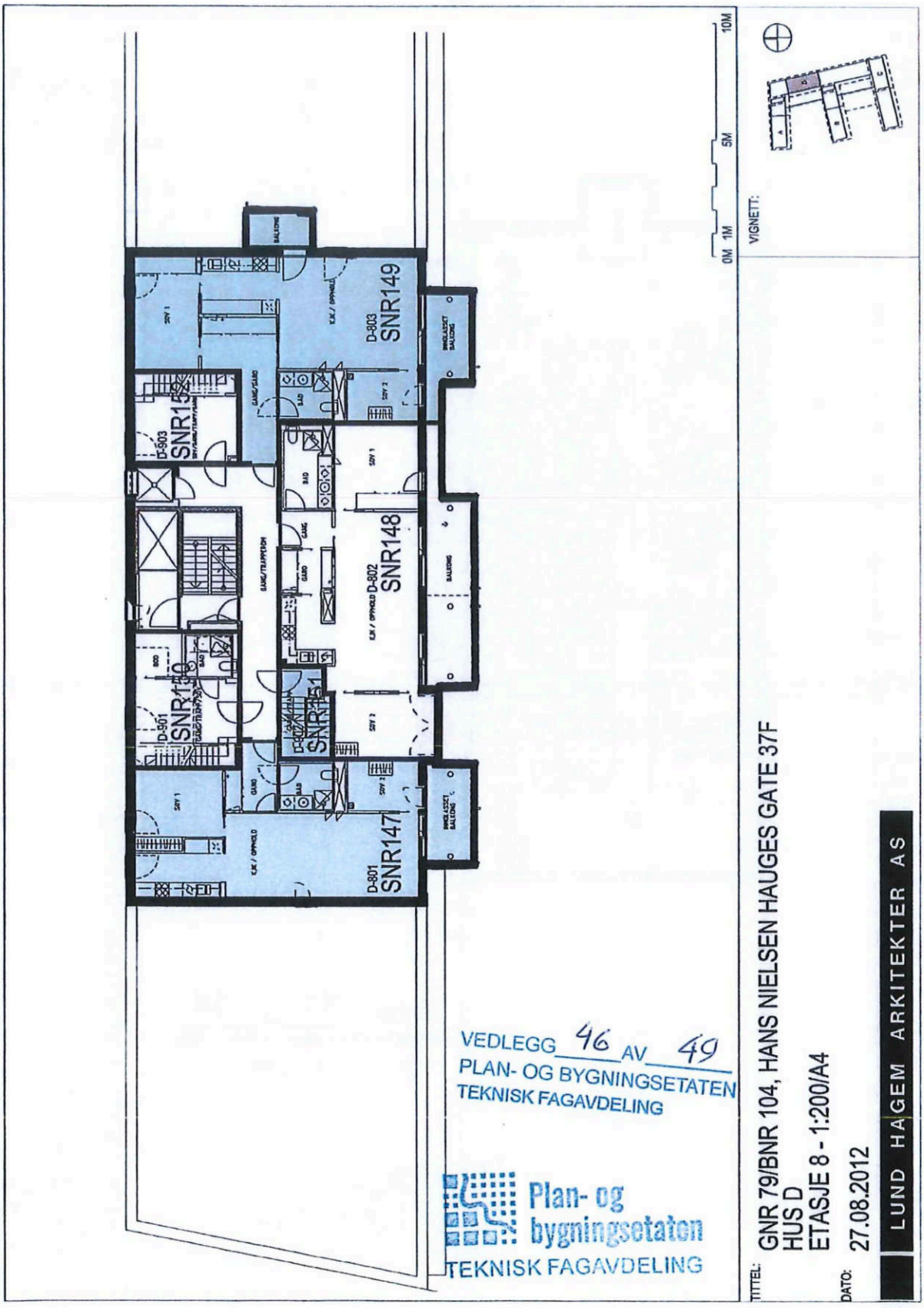
SIDE ~~38~~ ~~46~~


D-604 SNR142
D-603 SNR141
D-602 SNR140
D-601 SNR139
0M 1M 5M 10M
VIGNETT:
VEDLEGG 44 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 6 - 1:200/A4
DATO: 27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

~~SIDE 39 / 46~~


D-704 SNR146
D-703 SNR145
D-702 SNR144
D-701 SNR143
0M 1M 5M 10M
VIGNETT:
TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37F
HUS D
ETASJE 7 - 1:200/A4
DATO: 27.08.2012
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
VEDLEGG 45 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

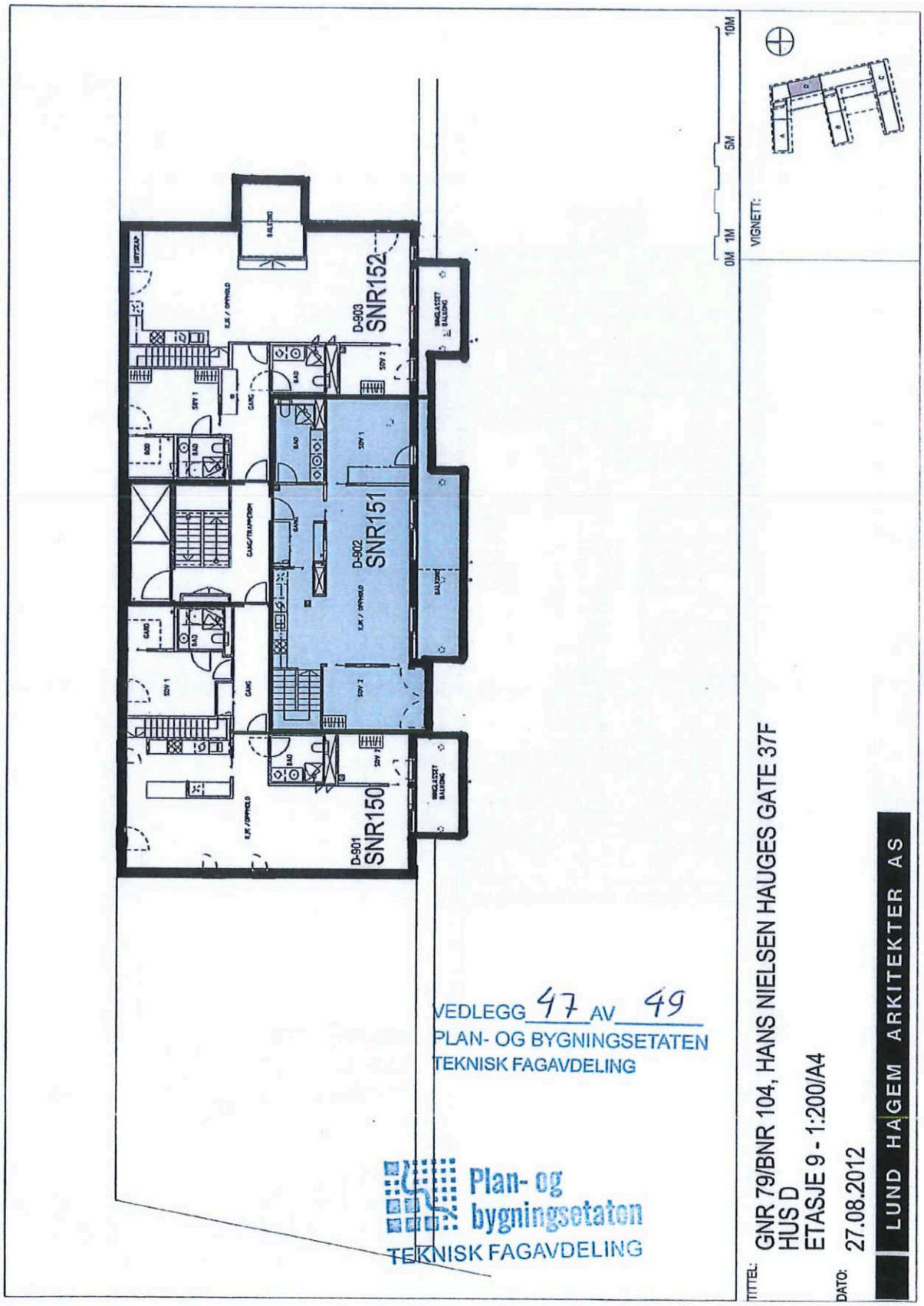
~~SIDE 40 / 46~~



VEDLEGG 46 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

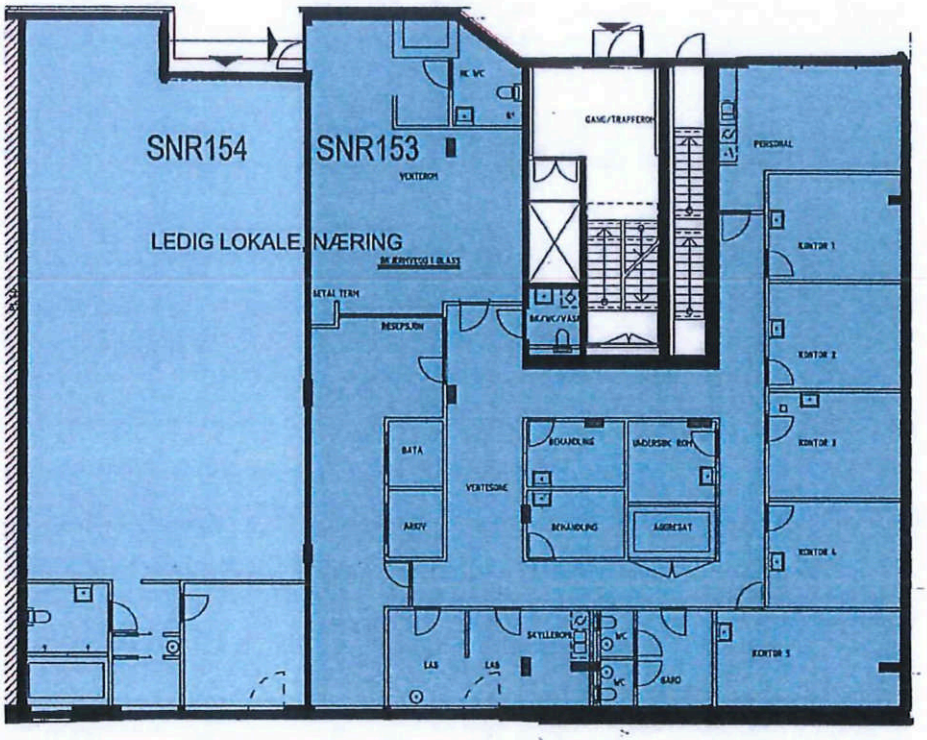
SIDE ~~41~~ 46



VEDLEGG 47 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

~~SIDE 42 / 46~~



VEDLEGG 48 AV 49
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

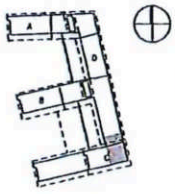
0M 1M 5M 10M

TITTEL: GNR 79/BNR 104, HANS NIELSEN HAUGES GATE 37E
NÆRINGSLOKALE, HUS C2
ETASJE 1 - 1:200/A4

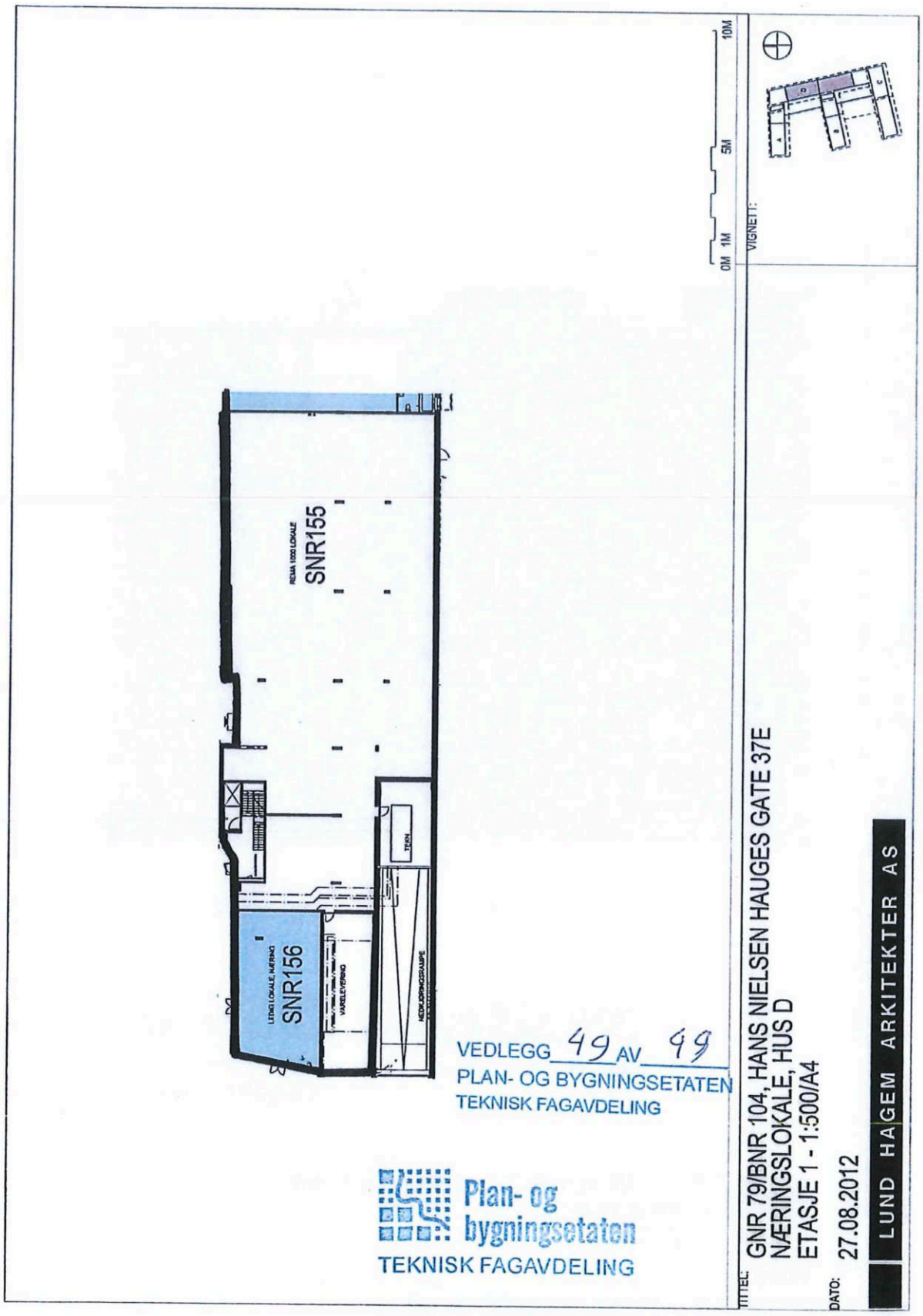
DATO: 27.08.2012

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

VIGNETT:



~~SIDE 43 / 46~~



VEDLEGG 49 AV 99
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN SORIA MORIA
TORSHOVGATA 6
0476 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 154-24-0126 (Geir H. Zetterstrøm)
Vår referanse: 3570619/24800463
Bestilling: C3 2024-09-02 (6) 58

Dato
02.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
227315	200	19.3.2014	BESTEMMELSE OM VEG DIVERSE PÅTEGNING ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	79	104	0	1

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Doknr: 227315 Tinglyst: 19.03.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke oppgitt~~
987603054
org.nr./fødselsnr.

Erklæring

vedrørende gnr 79 bnr 124 snr 1-58
i Oslo kommune

1. Boligseksjonene i gnr. 79 bnr. 124 (snr. 1-57) har tinglyst bruksrett til utomhusarealer sammen med boligseksjonene i gnr 79 bnr 104. Erklæringen er tinglyst i gnr 79 bnr 104 med dok. nr. 147933.

   Bruksrettshaverne i gnr 79 bnr 124 plikter å betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift, og vedlikehold av bruksretten på lik linje med boligseksjonene i gnr 79 bnr 104.

2. Gnr. 79 bnr. 124 snr. 1-58 har tinglyst bruksrett til kjørbar atkomstvei fra Hans Nielsen Hauges gate over gnr. 79 bnr. 104. Det vises til erklæring tinglyst i gnr. 79 bnr. 104 med dok. nr. 1090593.

   Gnr. 79 bnr. 104 snr. 1-158 har bruksrett til kjørbar atkomstvei og avfallsanlegg beliggende på gnr. 79 bnr. 124 som vist med grønn farge i vedlagte skisse.

   Bruksrettshaverne til adkomsteveien på gnr 79 bnr 124 og bnr 104 plikter å betale en forholdsmessig del av kostnadene til drift, vedlikehold og oppgradering av atkomstveien.

* * *

Denne erklæringen tinglyses på gnr. 79 bnr. 124 snr 1-58 i Oslo kommune

Oslo, 26.02.14

For gnr 79 bnr 124 snr 1 til 57

Sinsen Batterier ANS
(org nr 957 931 979)

Eirik Gjelsvik

Tore Rem Hørseth

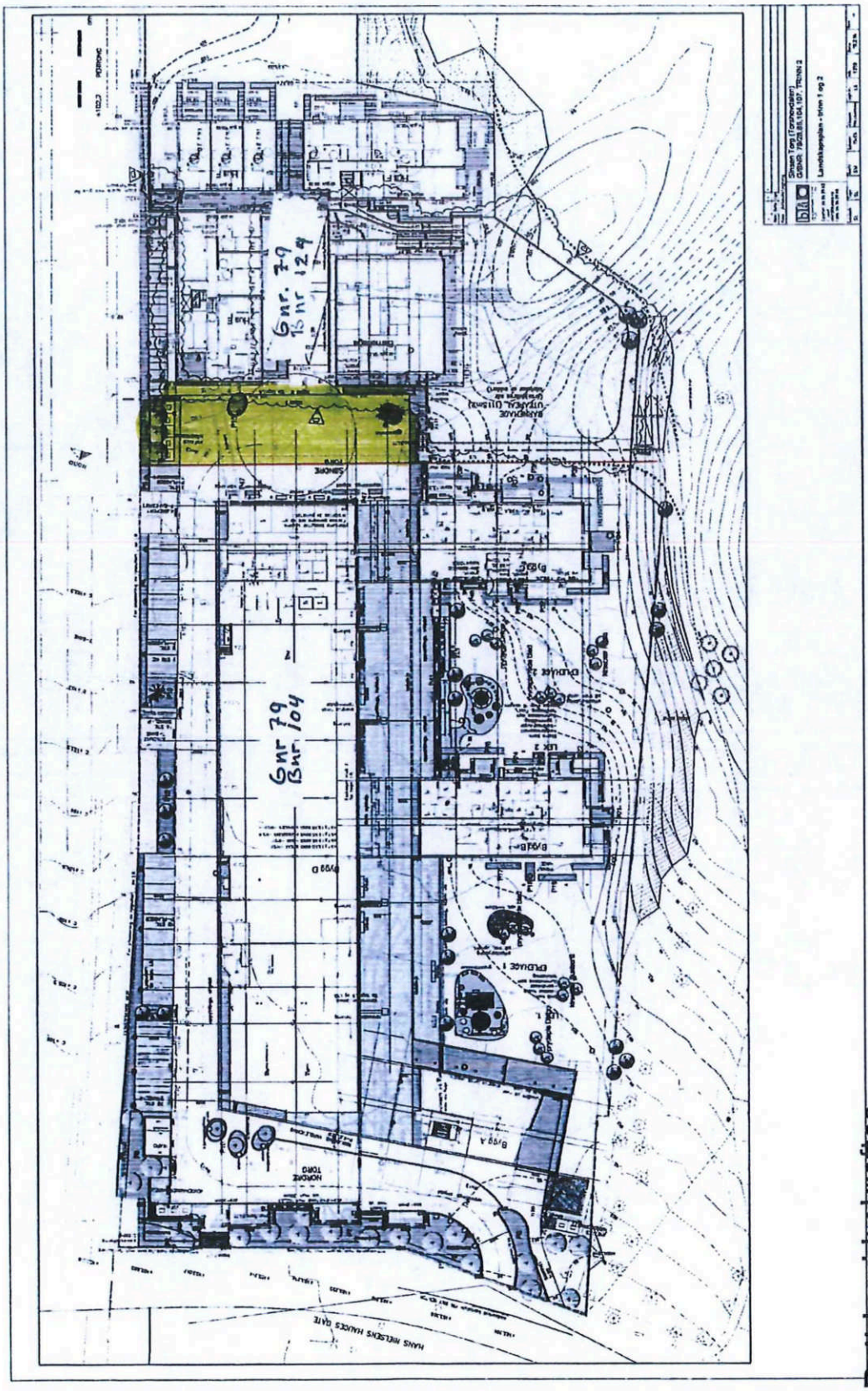
For gnr 79 bnr 124 snr 58

Espira Thorshovdalen AS
(org nr 911 56 761)

André Kidess

Rett kopi bekreftes

Haakon Løvaas Haaland
Advokatfullmektig MNA



Rett kopi bekreftes
Haakon Løvaas Haaland
Advokatfullmektig MNA

DNB

MOTTATT
0 7 MAR 2014
FØYEN Advokatfirma DA

Statens Kartverk
Tinglysingen
3507 HØNEFOSS

Vår ref.: 91253147

5. mars 2014

Rett kopi bekreftes

SAMTYKKE TIL TINGLYSING I GNR. 79, BNR. 124, SEKSJON 1-58 I OSLO KOMMUNE

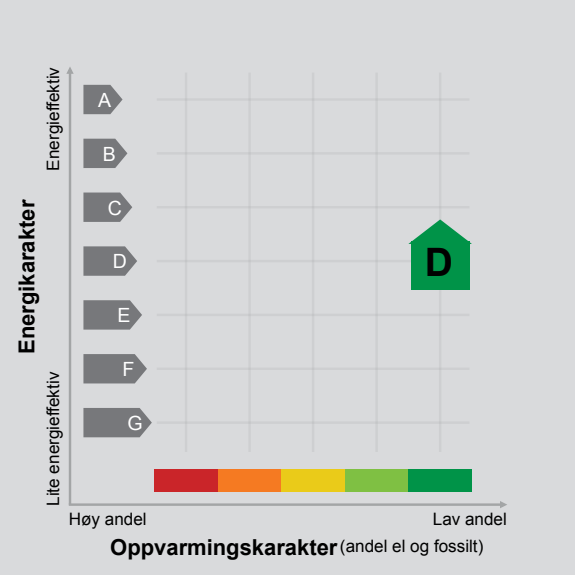
Det gis med dette samtykke til tinglysing av erklæring angående bruksrett utomhusarealer, vedlikehold av samme og bruksrett til adkomstvei samt vedlikehold av denne, dater tden 26.02.14 og signert av Sinsen Batterier ANS og Espira Thorshovdalen AS.

Med vennlig hilsen
for DNB Eiendom AS

Karl Maalstad
Oppgjørsansvarlig/Megler
telefon (a:) 24 04 59 31
Karl.Maalstad@dnbeiendom.no

Energiattest for flerboligbygg

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



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (7)

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

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

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

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

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

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

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

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

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

Sum andel elektrisitet, olje og gass	22,8 %

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hans Nielsen Hauges gate 37 G, 0481 Oslo
Gnr. 79, Bnr. 104, Snr. 118 og Gnr. 79, Bnr. 104, Snr. 158, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260045

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Cecilie Elliott Jørstad

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 454 69 283

E-post: cecilieelliott.jorstad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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