PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

HANS NIELSEN HAUGES GATE 29 D

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

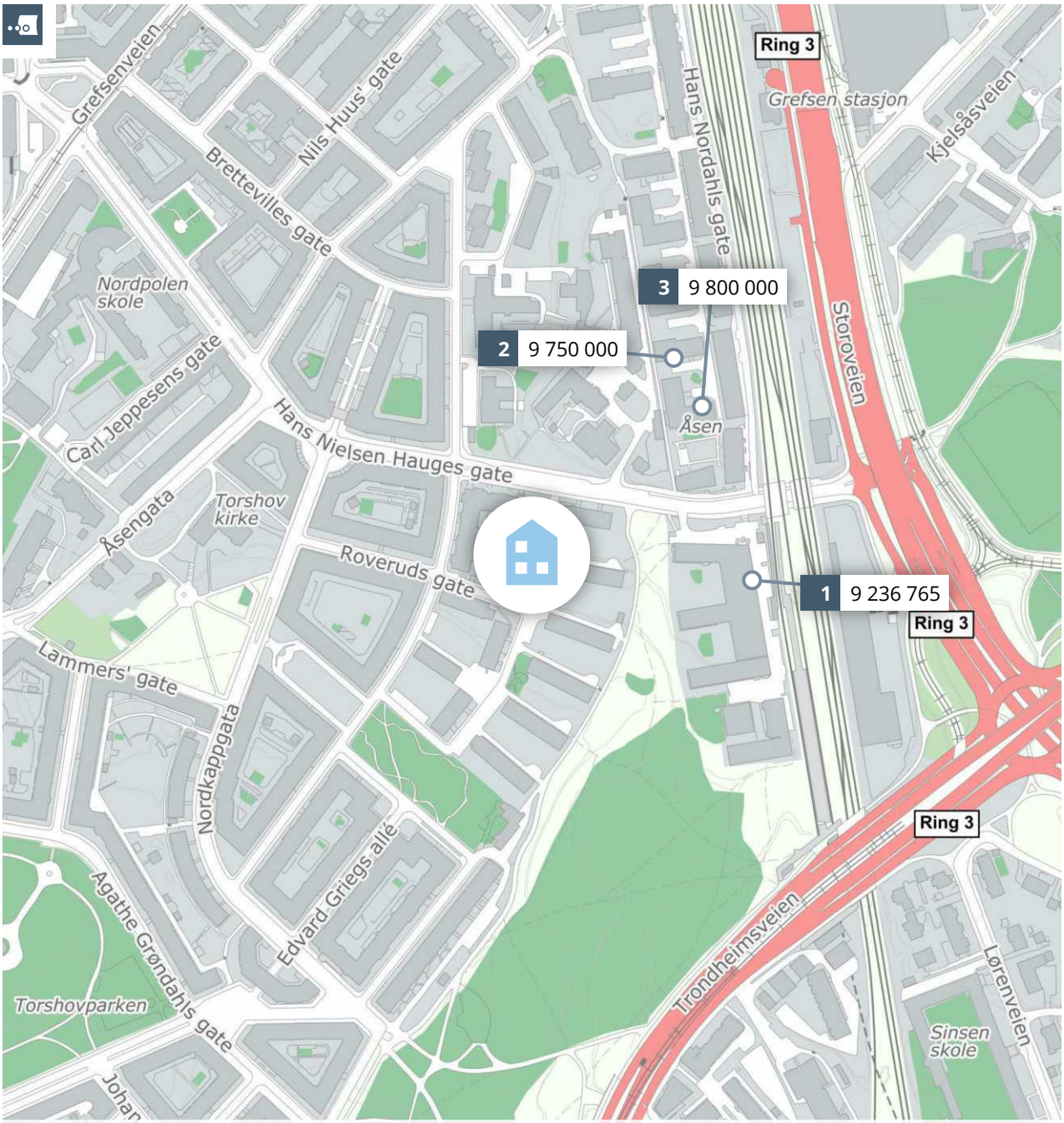
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HANS NIELSEN HAUGES GATE 29 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 05.10.2026

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: Tor Martin Tinderholt.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hans Nielsen Hauges gate 29 D, 0481 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 224 BNR 245 FNR 0 SNR 117 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Åsen rode 9

Verdivurdert til

12 150 000

36 783	12 186 783	145 081
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	7 m²	- m²	26 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 222
Formue	38 147
Soverom	3
Etasje	6

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Hans Nielsen Hauges gate 37 F 76 m² 2013 8. etg 2 sov				17.03.2026	9 200 000	**9 200 000**	36 765	9 236 765	**121 536**
2	Hans Nordahls gate 22 87 m² 2019 3. etg 3 sov				13.10.2025	9 550 000	**9 750 000**	0	9 750 000	**112 069**
3	Hans Nordahls gate 18 81 m² 2021 5. etg 2 sov				19.01.2026	10 000 000	**9 800 000**	0	9 800 000	**120 988**

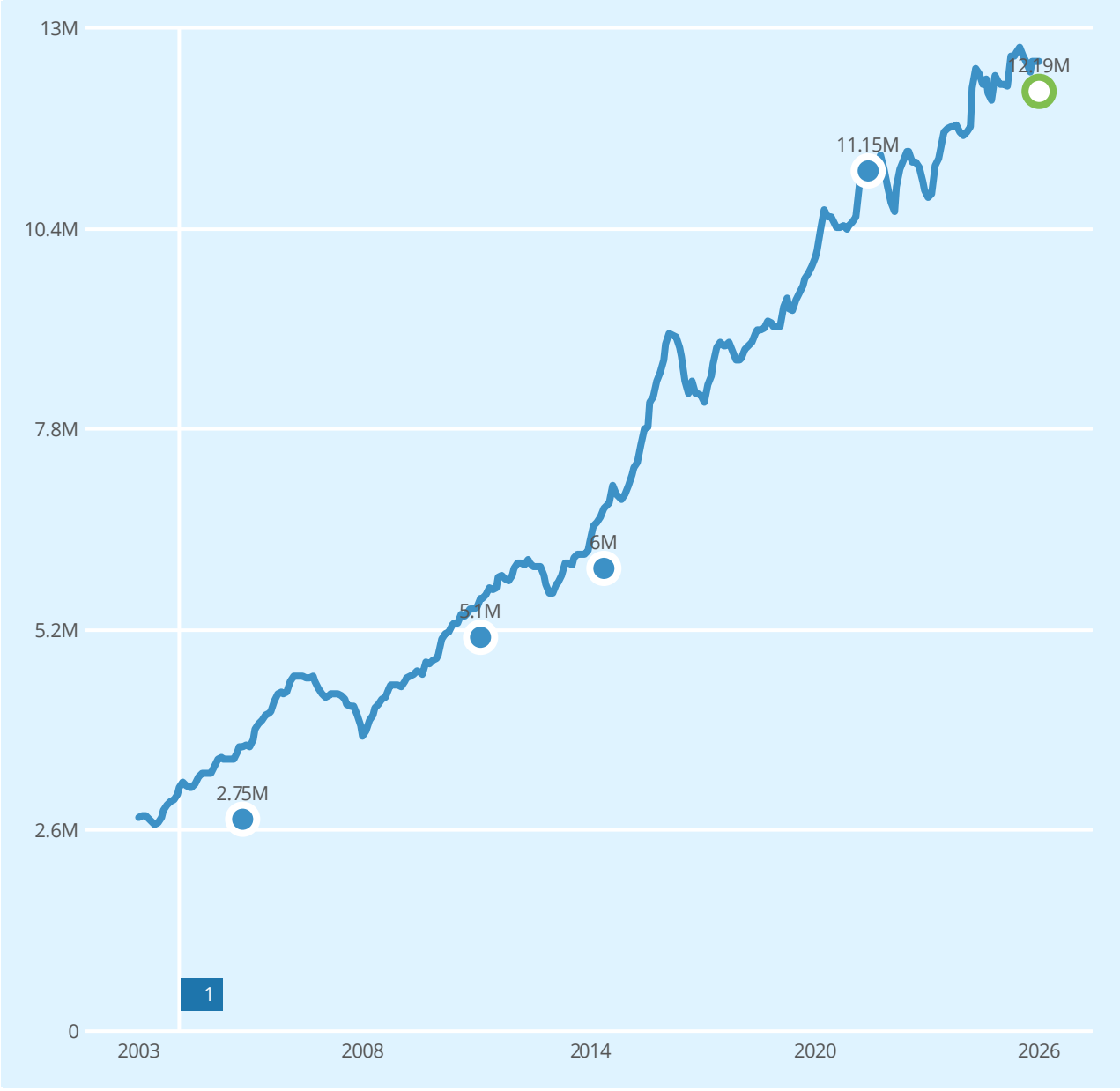
Lys og gjennomført selveierleilighet med en høy og fri beliggenhet i 6. etasje/toppetasjen i en moderne bygård fra 2005. Leiligheten har en arealeffektiv planløsning, store vindusflater og lyse fargevalg. Den store terrassen på ca. 30 m² byr på svært gode solforhold og panoramautsikt over Oslo by og fjorden, og er en fin forlengelse av boligens oppholdsareal i sommerhalvåret. Boligen ligger tilbaketrukket og rolig i Hans Nielsen Hauges gate 29D, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og grøntområder. Fast parkeringsplass i lukket garasjeanlegg medfølger, med direkte heisadkomst til toppetasjen.

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
19.04.2022	26.04.2022	06.07.2022	10 990 000	11 100 000	49 000	11 149 000
09.04.2015		09.04.2015	-	6 000 000	-	6 000 000
04.11.2011	31.01.2012	22.02.2012	4 900 000	5 100 000	0	5 100 000
10.10.2005		10.10.2005	-	2 750 000	-	2 750 000

Leiligheter til salgs i Åsen rode 9 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

12.9M
12.5M
12 187 000 Prisantydning i snitt
11.7M
11.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
1
dager

Leiligheter solgt i Åsen rode 9 grunnkrets siste 6 mnd

21
leiligheter solgt

6 721 000 Prisantydning i snitt
6 710 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser

145 081 Hans Nielsen Hauges gate 29 D Totalpris 12 186 783

114 262 Sagene bydel i snitt siste 6 mnd

103 629 Åsen rode 9 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Hans Nielsen Hauges gate 29 D, 0481 OSLO

OSLO kommune

gnr. 224, bnr. 245, snr. 117

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 84 m²



Befaringsdato: 17.09.2026 **Rapportdato:** 04.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26371 **Eiendomsverdi ref nr:** IG6810

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

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 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

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

4-roms leilighet i 6.etasje med terrasse.
Beliggende i bydel Sagene.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.
Ildsted i stuen.
Eier opplyser at det ble lagt gulvvarme i flere rom, og at dette primært benyttet som oppvarming.

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 26 m².
Tregulv mot dekke.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.

Våtrommet er byggeår.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

INVITA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Glassplate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 6.etasje med terrasse:

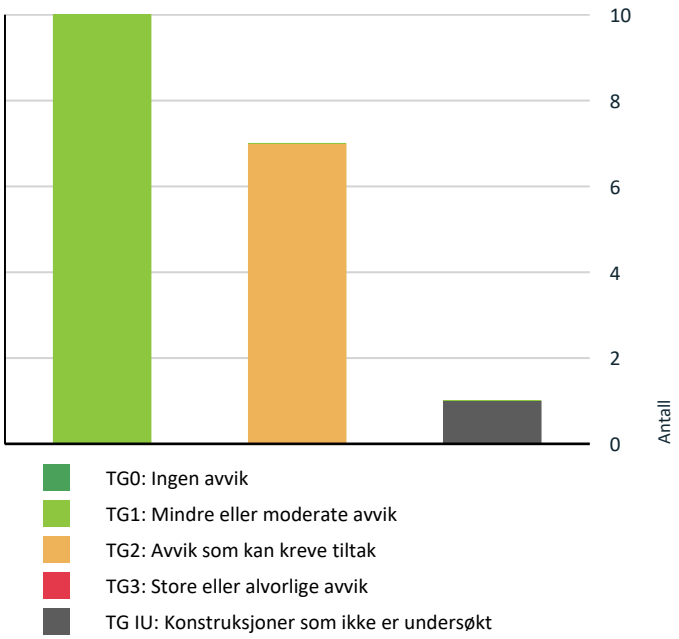
- Det foreligger ikke tegninger

I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

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.

4-roms leilighet i 6.etasje med terrasse:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 6. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Kjøkken > 6. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget grunnet alder. Det har ikke blitt utført elkontroll de siste 5 årene. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurdere elanlegget.	

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 6.ETASJE MED TERRASSE:



Byggeår
2005

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass fra byggeårene.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass.
Det påpekes noe slark i håndtaket (bør påberneges å byttes/utbedres).

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til terrasse i stål- og betongkonstruksjoner.
Terrassen er målt til ca 26 m².

Tregulv mot dekke.
Lysarmatur og stikkontakt er montert på vegg.

Tilstandsrapport

Rekkverk i stål/aluminium med glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 106 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
På grunn av alder foreligger det usikkerhet knyttet til membranens gjenværende funksjon og tetthet. Eventuell aldersrelatert svekkelse kan medføre vanninntrengning til underliggende konstruksjoner og føre til fukt- og følgeskader.

Tiltak:
Det er ikke nødvendigvis behov for akutte tiltak dersom det ikke er registrert tegn til funksjonssvikt. Membranen bør holdes under oppsyn, og fremtidig utskifting må påregnes som følge av alder og usikker restlevetid.
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2005 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med stålplater, teglstein, samt noe panel.
Heis over alle etasjer.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2005, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Baderom:
Flislagt gulv

Kjøkken:
Parkett

Øvrige rom:
Parkett

Gulvoverflater har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk. Mindre riper, hakk, trykkmerker, glansforskjeller og annen alminnelig slitasje er forhold som normalt må påregnes i en brukt bolig. Det kan også forekomme mindre bevegelser, knirk og mindre åpninger mellom bord som følge av naturlige variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på gulvene, og enkelte forhold kan bli synlige først etter at boligen tas i bruk/møbler fjernes. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av gulvoverflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

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

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater i himling på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,40 m.

Vegger og himlinger har normal og forventet bruksslitasje ut fra alder og bruk.
Mindre merker, riper, skrue- og spikerhull etter oppheng, samt lokale ujevnheter og kosmetiske forhold er normalt å forvente i en brukt bolig. Det er også vanlig at det over tid oppstår mindre riss og oppsprekking i hjørner, plateskjøter og overganger som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen og variasjoner i temperatur og luftfuktighet gjennom året.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje på vegg- og himlingsflater, og enkelte forhold kan bli synlige først etter overtakelse. Normal alders- og bruksslitasje, samt mindre skader som kan nødvendiggjøre vedlikehold eller lokal utbedring, anses som forventede forhold og utgjør normalt ikke en mangel. Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet Baderom i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av vegg- og himlingsflatenes tilstand, funksjon og alder på befaringstidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, fabrikklakkerte innerdører.

Tilstandsrapport

Normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

6. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er byggeår.

Opplysninger om alder og utførte arbeider er basert på opplysninger fra rekvirent.

Det er fremlagt dokumentasjon.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.

- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



6. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Vurdering av avvik:
• 1) Det er registrert ødelagt flis bak servant.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dersom området utsettes for vann, kan skaden også gi økt fuktbelastning på underliggende sjikt.

Tiltak:
Det anbefales å skifte den skadede flisen. Ved utskifting bør underlaget kontrolleres for eventuelle skader.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Fallforhold i dusjsonen er funksjonsprøvd på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelsen etter NS 3600. Ved funksjonsprøvingen ble det observert at bruksvann ble ledet tilfredsstillende mot sluk.

Fallforholdene kan være lavere enn dagens preaksepterte ytelser etter byggteknisk forskrift, men likevel vurderes som funksjonelle når bruksvann ledes tilfredsstillende til sluk ved funksjonsprøving.
TG1 omfatter også "mindre avvik".

På resterende deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforhold i minst to retninger.
Det er ikke registrert fallforhold som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og blir stående, eller motfall på deler av gulvet.

Noe slitte flisfuger.

6. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Vanntette sjikt i våtrom er skjult bak overflatekledninger og kan derfor ikke inspiseres visuelt.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser type vanntett sjikt, utførelse eller tidspunkt for etablering.
Vurderingen er derfor basert på alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.1.

Vurdering av avvik:
• 1) Det er ikke tilfredstillende høydeforskjell mellom topp flis ved ved terskel og topp slukrisk.

2) Det vanntette sjiktet har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.1 i NS 3600, og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det foreligger økt risiko for aldersrelatert svekkelse og funksjonssvikt, selv om det ikke er registrert synlige tegn til svikt på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• 1)
Konsekvens:
Manglende høydeforskjell mellom sluk og terskel kan medføre at vann ledes ut av baderommet ved lekkasje eller større vannmengder enn normalt.

Tiltak:
Det anbefales å etablere tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel. Lokal utbedring ved terskel kan være aktuelt.
Forholdet krever normalt ikke akutte tiltak dersom øvrige løsninger fungerer som forutsatt, men bør inngå i planlagt vedlikehold eller rehabilitering.
_____

2)
Konsekvens:
Fortsatt brukstid for det vanntette sjiktet kan ikke fastslås med sikkerhet. Aldersrelatert svekkelse kan medføre redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning til underliggende og tilstøtende konstruksjoner dersom tettesjiktet mister sin funksjon.

Det vanntette sjiktet er i hovedsak skjult bak overflatematerialer, og eventuell svekkelse eller funksjonssvikt kan utvikle seg uten tydelige synlige symptomer på våtrommets overflater.

Svikt i det vanntette sjiktet kan medføre omfattende fukt- og vannskader på våtrommet og tilstøtende bygningsdeler. Slike skader kan være omfattende og kostnadskrevende å utbedre.

Tiltak:
På grunn av alder og usikker fremtidig funksjon bør det påregnes behov for utskifting eller rehabilitering av det vanntette sjiktet på sikt.

Våtrommet bør holdes under oppsyn, og nærmere undersøkelser anbefales dersom det oppstår tegn til fuktpåvirkning, lekkasje eller andre symptomer på svikt.



6. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende dobbel servant.
Speil med lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med skyvedør, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

6. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

6. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin. Hulltaking vurderes ikke som en egnet undersøkelsesmetode for denne konstruksjonstypen.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger normalt ikke gir representative resultater på grunn av kabinens konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

INVITA kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning under overskap.
Glassplate på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



Tilstandsrapport

6. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

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

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

Vurdering av avvik:
• Eier opplyser at det ved enkelte tilfeller med mye snø har kommet vann inn sjakten/røret til viften.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vanninntrengning via sjakt/rør til viften kan medføre fuktbelastning på viften og omkringliggende konstruksjoner. Ved gjentatte hendelser kan dette over tid føre til fukt- og følgeskader.

Tiltak:
Årsaken til vanninntrengningen bør undersøkes nærmere, herunder utvendig avslutning og værbeskyttelse av ventilasjonskanalen. Nødvendige tiltak bør utføres slik at nedbør og smeltevann ikke kan trenge inn i kanalen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er i hovedsak utført som rør-i-rør-system med plastrør.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje og andre synlige avvik.

Fordelerskap er undersøkt med hensyn til tilgjengelighet og håndtering av eventuelt lekkasjevann.

Store deler av røropplegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon. Skjulte rørføringer kan derfor ikke vurderes uten inngrep i konstruksjonene, og slike inngrep er ikke foretatt.

Tilstandsvurderingen er basert på forholdene på befaringstidspunktet og må anses som et øyeblikksbilde. Vannledninger står normalt under kontinuerlig trykk, og lekkasjer eller funksjonssvikt kan oppstå uten tydelige forutgående symptomer.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann fra tilkoblinger eller komponenter i skapet ikke vil kunne ledes trygt bort, men i stedet kan bli stående i skapet og forårsake fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tiltak:
Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra vannskapet kan renne til rom med sluk.
Dette kan for eksempel utføres ved å bore hull i bunnplaten/bytte bunnplaten til en med hull(er) slik at vann får avrenning, eller ved å etablere annen godkjent dreneringsløsning i tråd med gjeldende krav.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger er i hovedsak utført med avløpsrør av plast.

Synlige og tilgjengelige deler av avløpsledningene er undersøkt visuelt.
Undersøkelsen omfatter tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, samt observasjon av eventuelle tegn til lekkasje, korrosjon og andre synlige avvik.

Store deler av avløpsanlegget er skjult i konstruksjoner og er ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Avrenning er vurdert ved normal bruk av tilgjengelige tappesteder.

Tilstandsgrad er fastsatt på grunnlag av registrerte forhold, tilgjengelige opplysninger og relevant aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.
I de tilfeller alder på bygningsdelen ikke oppgis av rekvirent, legges byggeår til som referansepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

___

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

____

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

VVB er lokalisert i kjøkkenskap.
Berederen er på ca 116L, og er i følge merkeskilt produsert i 2004 (årstall).

Berederen er tilkoblet det elektriske ledningsnettet via stikkontakt

---

Det er ikke opplyst om feil og mangler ved bygningsdelen.
Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, visuell sjekk og at anlegget fungerer som tiltenkt på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Når en varmtvannstank er over 20 år, nærmer den seg normalt slutten av forventet brukstid. Det innebærer økt sannsynlighet for driftsstans og lekkasje over tid, noe som kan føre til vannskader dersom brudd oppstår.

Tiltak:
Inntil utskifting bør anlegget følges opp jevnlig med hensyn til drypp, misfarging eller andre tegn til lekkasje.



⚠ 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

Sikringsskap lokalisert i bod.
Automatsikringer med jordfeilbrytere
Hovedsikring på 63 A og 11 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap (ikke oppdatert).

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra byggeåret.
Det er ikke kjent, eller opplyst om arbeid som er utført i ettertid (som ville krevd ny samsvarserklæring).

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.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget grunnet alder.
Det har ikke blitt utført elkontroll de siste 5 årene. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurdere elanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Branntekniske forhold er undersøkt visuelt innenfor rammene av tilstandsanalysen.
Undersøkelsen omfatter registrering av tilgjengelig brannvarslingsanlegg, slokkeanlegg og manuelt slokkeutstyr, samt åpenbare forhold knyttet til branncelleinndeling og rømningsveier.

Undersøkelsen er ikke en brannteknisk prosjekteringskontroll eller fullstendig brannteknisk tilstandsanalyse. Skjulte konstruksjoner, brannmotstand, branntetting og øvrige forhold som krever dokumentkontroll, inngrep eller særskilt brannteknisk kompetanse, er ikke undersøkt med mindre annet er særskilt angitt.

Det er ikke registrert åpenbare avvik.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget grunnet alder.
Det har ikke blitt utført elkontroll de siste 5 årene. Undertegnende har ikke kompetanse til å vurdere elanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

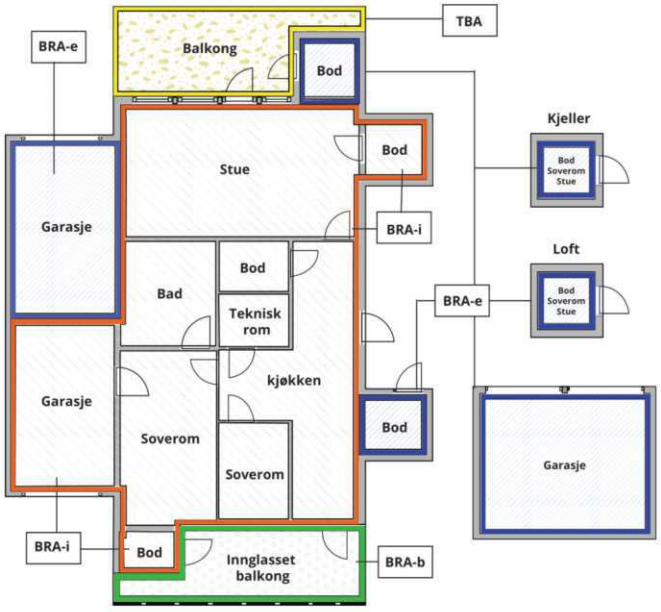
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i 6.etasje med terrasse:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6. Etasje	84			84	26
Kjeller (bod)		7		7	
SUM	**84**	**7**			**26**
SUM BRA	**91**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6. Etasje	Entré, tre soverom, bad, stue/kjøkken, bod		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, bod, tre soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til terrasse.
Terrassen er målt til ca 26 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

———

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 6,6 m².

Boden er merket med nr A602.

———

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 ikke tegninger

Kommentar: I henhold til NS 3600:2025 skal bygningstegninger kun gjennomgås av bygningssakkyndig der disse er fremlagt av selger eller megler.
Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Konsekvens:
Når godkjente, byggemeldte tegninger ikke er fremlagt, kan samsvar mellom faktisk bruk og godkjent byggesak ikke vurderes.
Eventuelle avvik eller ulovlige forhold kan derfor ikke konstanteres/påpekes av undertegnende.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Kjell Jostein Isingrud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	224	245		117	5919 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Hans Nielsen Hauges gate 29 D

Hjemmelshaver
Isingrud Kjell Jostein

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

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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 sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker og tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 2005 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i stål-/betongkonstruksjoner med utfyllende bindingsverk.
Utvendige fasader er forblendet med stålplater, teglstein, samt noe panel.
Heis over alle etasjer.
Tilnærmet flatt tak, tekket med papp/membran.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

———

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Viktig informasjon – rapportens forutsetninger:

Forutsetninger

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.

Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Oppdragets omfang og tilleggsundersøkelser:
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.

For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.

For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.

Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.

Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

Energiattest



Adresse	
Hans Nielsen Hauges gate 29D, 0481 OSLO	
Dato for energimerking **29.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-361020**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81724253**
Gårdsnummer **224**	Bruksnummer **245**
Seksjonsnummer **117**	Bruksenhetsnummer **H0602**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2005**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **91,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **84,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
177,51

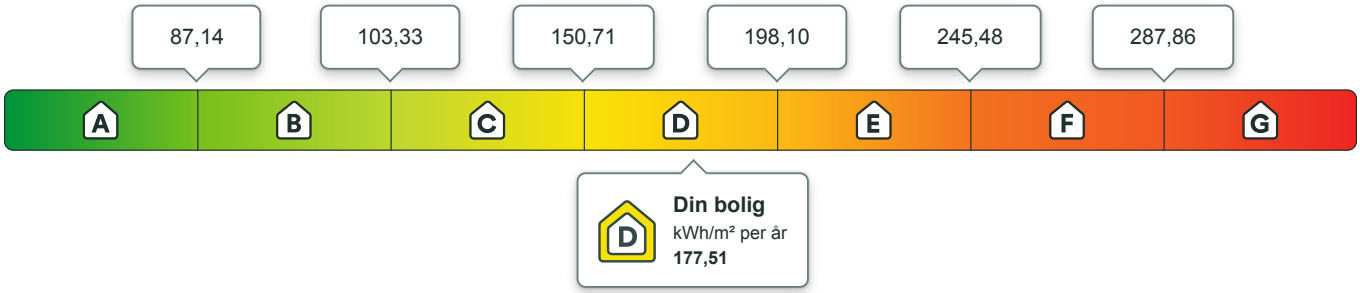
Hans Nielsen Hauges gate 29D, 0481 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
14 910,66	**177,51**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hans Nielsen Hauges gate 29D, 0481 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hans Nielsen Hauges gate 29D, 0481 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Torshovhagen sameie, 0479 Oslo



HUSORDENSREGLER FOR TORSHOVHAGEN SAMEIE
Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte den 7. november 2005

Sist endret på ordinært årsmøte den 27. mars 2014
Sist endret på ordinært årsmøte den 19. mars 2018
Sist endret iht. vedtak på ekstraordinært årsmøte den 16. november 2020
Sist endret på ordinært årsmøte den 21-29. april 2021
Sist endret på ordinært årsmøte den 18. april 2024

1 Målsetting

HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I TORSHOVHAGEN SAMEIE ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ GJENNOM AKTIV BRUK AV HMS-RUNDER MED REGISTRERING AV AVVIK.

2 Generelt

2.1 Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

2.2 Vaktmester har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

2.3 Overtredelser av husordensreglene kan gi styret rett til å få vedkommende fjernet som beboer, ref. punkt 14.2 i vedtektene.

2.4 Avvik som avdekkes under HMS-runde i forhold til gjeldende husordensregler og vedtekter, kan bli påtalt skriftlig og rapporteres da til forretningsfører.

3 Ro og orden

3.1 Sameier plikter å sørge for ro og orden i leiligheten og at beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer, ikke opptrer til sjenanse for andre beboere.

3.2 Det skal være ro i leiligheten og på fellesarealer i tidsrommet 23:00 til 06:00. Ved spesielle anledninger kan dette fravikes under forutsetning av at alle berørte naboer er varslet på forhånd. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leiligheten og høylydt tale og musikk på verandaen lett kan virke forstyrrende.

3.3 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

3.4 Lek i sameiets felles innearealer er forbudt.

4 Husdyr

4.1 Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

4.2 Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.). Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart. Ved lufting av kjæledyr på sameiets område, skal beboer skal ta hensyn til andre beboere som bruker bakgården samtidig, ref. vedtektenes §3-1, tredje ledd.

5 Avfall

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskonteinerne i avfallsbodene. Husholdningsavfall i form av papp og papir skal kastes i avfallskonteinerne ment for dette, mens annet husholdningsavfall skal kastes i de øvrige avfallskonteinerne. Kildesortering av henholdsvis matavfall, restavfall og plastavfall gjøres ved å bruke dertil egnede poser i henhold til kommunens ordning. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i konteinerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameiets fellesarealer. Avfall, derunder husholdningsavfall, må heller ikke plasseres i fellesganger.

5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.

5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i konteinerne. Spesialavfall, samt husholdningsavfall som overstiger en normal mengde, deponeres på godkjente kommunale mottak for dette. Større gjenstander er beboere selv *ansvarlige for å fjerne.*

6 Leiligheten

6.1 Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsrettslige prinsipper, dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

6.2 Sameier plikter å sørge for at brannvarsler er i orden og at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig.

6.3 Sameier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.

6.4 Ved endringer i leiligheten som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7 Fellesarealer og fasade

7.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Der er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt

av arkitekten. Ved utvendige endringer må retningslinjer gitt av styret følges.

7.2 Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømningssvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i gangene. Det skal ikke henges gjenstander på vegger i fellesarealene. Barnevogner er bare tillat parkert på steder merket for dette.
Vaktmesteren har når dette gjøres, på tross av forbudet, mulighet til å fjerne, og kvitte seg med gjenstandene.

7.3 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene. Vaktmesteren har mulighet til å flytte feilplasserte sykler til en ledig plass ved sameiets sykkelparkeringer.

7.4 Alle sameiets felles dører skal til enhver tid være lukket/låst.

7.5 Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem igjen.

8 Garasje og parkering

8.1 Parkering bil og annet kjøretøy er kun tillatt på tilhørende anvist plass i garasjeanlegget. For sykler gjelder egne plasser avsatt til sykkelparkering.

8.1.1 Beboere som framleier eller leier ut parkeringsplass skal formidle leietakers kontaktopplysninger; herunder navn / adresse / p-plassnr.+ sted / e-mailadresse / biltype og registreringsnummer. Styret skal informeres skriftlig.

8.1.2 Kjøretøy hensatt utenfor tilhørende oppmerket plass, kan bli fjernet for eieres regning og risiko uten varsel.

8.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge synlig i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret og kan i ytterste konsekvens medføre at beboer blir gjort økonomisk ansvarlig for de tiltak som må iverksettes som følge av dette.

8.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

8.5 Garasjeanlegget og felles bodganger er også en del av fellesområdene. De samme hensyn som i punkt 7.2 gjør seg derfor gjeldende også her. Det er derfor heller ikke her tillatt å bruke området til oppbevaring. Vaktmesteren har også her mulighet til å fjerne og kvitte seg med gjenstander som oppbevares på tross av forbudet.

9 Skader

9.1 Sameier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

9.2 Sameier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

9.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

Deres ref.: 9522422 Vår ref.: 1162-1-117 Dato: 02.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Torshovhagen Sameie
Organisasjonsnr:	988304255
Seksjonseier:	Isingrud, Kjell Jostein
Medeier:	
Leilighetsnummer:	117
Adresse:	Hans Nielsen Hauges Gate 29 D, 0481 OSLO
Seksjonsnummer:	117
Gnr.	224
Bnr.	245

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 7764402.
- 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.

Sameiet omfatter 127 seksjoner, hvorav 1 er næring. Beliggende på eiet tomt. E-postadresse til Stansefabrikken vedr skiltbestilling: products@stansefabrikken.no. Skjema for beboerregistrering ligger bak husordensreglene. Styrets e-postadresse er torshovhagen@gmail.com. Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass. Denne følger leiligheten ved salg. Og har egne satser som kommer i tillegg til felleskostnadene. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldene priser. Det er månedlige innbetalinger dersom leiligheten har parkeringsplass (kommer utenom felleskostnadene) Ved installasjon av elbil parkering: kr 31 000. Elbillading betales per kwh brukt i lading på faktura direkte fra Defa/Arvato. Prisen gjenspeiler strømprisene.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207755524
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	3 524 207,00
Innfrielsesdato:	30.01.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 4 222,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Driftskostnader BO	302,00	344,28 fra 01.11.2026
Strøm/vaktmester	216,00	246,24 fra 01.11.2026
Internett	178,00	
Felleskostnader bolig	3 526,00	4 019,64 fra 01.11.2026

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:	464,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 752,-
Annen formue:	38 147,-
Gjeld:	36 783,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207755524
Restsaldo:	34 165,66
Kapitalkostnader:	502,94

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 165,66,-, 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 Bjørn Amble pr. e-post: bjorn.amble@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som 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/Odd Arild Andreassen, e-post: torshovhagen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

VEDTEKTER
for
TORSHOVHAGEN SAMEIE
org.nr. 988 304 25

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 03.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 06.04.2005 (endret 27.03.2014 og 19.03.2017).
oppdatert i ekstraordinært årsmøte 16.11.2020.
oppdatert i ordinært årsmøte 21-29.04.2021.
oppdatert i ordinært årsmøte 23.03.2023
oppdatert i ordinært årsmøte 18.04.2024

§ 1 Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Torshovhagen sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 15.04.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 126 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 224, bnr. 245 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel som består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. I tillegg har seksjon 10, 11 og 12 tilleggsarealer i bygning i form av terrasser på bakkenivå.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal. Bodene tilhørende den enkelte bruksenhet er en del av fellesarealet, og følger bruksenheten ved salg.

(4) Eiendommen påhviler heftelser i henhold til avtale mellom Torshovhagen sameie og Torshov Telebygg, som er vedlagt disse vedtekter.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Sameiets styre skal underrettes skriftlig via Vibbo om alle leieforhold og medboerforhold. Leietakere og medboere skal registreres med kontaktinfo i Vibbo.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

(5) Ved utleie av leilighet eller dersom det flytter inn medboere skal disse registreres i Vibbo slik at Sameiet til enhver tid har en oppdatert liste over beboere.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av reklame- og opplysningsskilt for virksomhet i næringsseksjonen for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plassering og utseende godkjennes av styret. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom ikke styret meddeler sitt standpunkt innen 8 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk
(1) Eier av næringsseksjon har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til denne. Tilsvarende har boligeierne enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse. Eneretter er midlertidige og gjelder fram til 01.01.2048, iht. Eierseksjonslov av 16.juni 2017.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-3 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2a)
Dyrehold er begrenset til vanlige kjæledyr som hund, katt, kanarifugler, hamstere og lignende. Det er ikke tillatt med slanger, ormer eller andre reptiler eller andre former for eksotiske dyrearter.

(2b)
Eventuelle kjæledyr skal alltid være i bånd på sameiets område, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer (eksempelvis; blomsterbed, kjøkkenhage og sandkasse mm.).

Dersom det allikevel skulle skje plikter eieren å rydde opp umiddelbart

(3) Seksjonseiere og øvrige beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på ordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

(4) Dokumenterte gjentakelser/overtredelser kan medføre et gebyr for seksjonseier, fastsatt av styret til enhver tid. Forretningsfører står for utfakturering/innkreving av gebyr knyttet til brudd på sameiets HMS-retningslinjer/ordensregler.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser
4-1 Organisering av sameiets parkeringsplasser

(1) Garasjeanlegget er en del av sameiets fellesarealer.

(2) Enkelte seksjonseiere har garasje/parkeringsplass som følger leiligheten ved salg. Seksjonseiere som har bruksrett til parkeringsplass i garasjeanlegget, plikter å overdra parkeringsplassen sammen med boligseksjonen ved et salg. Eventuelt plikter seksjonseier å selge parkeringsplassen internt til noen andre seksjonseiere i sameiet.

(3) Månedsleie for parkeringsplass kommer i tillegg til felleskostnadene.

(4) Det påløper et administrasjonsgebyr til forretningsfører ved overdragelse av plass og ved oppstart av leieforhold for MC-plass.

(5) Gjeldende avgift pr. kjøretøy på tildelt MC-plass fastsettes av styret til enhver tid, og framkommer av leieavtale som inngås. Leieforholdet løper så lenge styret eller leietaker ikke har meldt dette skriftlig til opphør.

4-2 Sameiets elbilanlegg

(1) Elbilanlegget i garasjeanlegget er sameiets eiendom og ansvar, og følger garasjeplassen ved salg.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) Beboere som ønsker ladeboks skal betale et innskudd fastsatt av styret for å finansiere boksen og tilknyttet felles infrastruktur. Det selges ladebokser så lenge det er hensiktsmessig og forsvarlig med tanke på strømkapasitet. Effekten på ladeboksene fastsettes av styret.

(4) Prinsippet for fastsetting av pris/innskudd og utbygging/investeringer er at anlegget over tid skal være selvfinansierende, og prisnivået mest mulig likt over tid. Styret kan fastsette pris/innskudd som bygger opp kapital for å finansiere antatte fremtidige utvidelser, eller skyte inn penger fra ordinære tilgjengelige driftsmidler i anlegget som dekkes opp ved senere salg av ladebokser.

(5) Det føres separat oversikt over anleggets økonomi. For øvrig vises det til «Retningslinjer for utbygging av ladeanlegg for elbiler i Torshovhagen sameie» som løpende revideres av styret.

§ 5 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
j) innvendige flater på balkong

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre

brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

(2) Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i punkt A-G nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Næringsdelen er definert slik: Næringsseksjon(er) og fellesareal(er) som naturlig sokner til disse. Boligdelen er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

A. Eier(ne) av næringsseksjon(er) skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av avfall fra næringsseksjon(ene).
- Kostnader til oppvarming og belysning i næringsdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
Mellom evt. næringsseksjoner fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

B. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer som bare betjener boligseksjonene.
- Inngangspartier og oppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

C. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom boligseksjonseierne:
- Vaktmestertjenester i fellesarealene i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.

D. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom alle seksjonseierne:
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.

E. Kostnader til drift og vedlikehold garasjeanlegg fordeles med lik del på hver garasjeplass. Kostnader til vedlikehold og drift av elbilanlegg fordeles likt på hver garasjeplass med ladeboks.

F. Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører

sameiet særlig høye kostnader, kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 6-1 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

G. Alle andre felleskostnader fordeles mellom alle seksjoner etter sameiebrøken.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av 6-1.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Både næring og garasjeseksjon skal ha egne avdelingsregnskap i sameiet. Næringsseksjonen
betaler forskuddsvis månedlig felleskostnader. Det skal foretas årlig avregning av innbetalte felleskostnader mot de reelle kostnader som dokumenteres i gjeldende avdelingsregnskap kun for næringsseksjonen.

(4) Avregningen nevnt i avsnitt (3) over skal foregå på følgende måte:

Eier av næringsseksjonen og styret (enten hele styret eller de styremedlemmer som er valgt av
styret til å representere styret) skal senest innen utløpet av januar hvert år avholde et møte for å
gjennomgå avdelingsregnskapet for næringsseksjonen for foregående år, for å korrigere kostnader som feilaktig er belastet, eller ikke er belastet, næringsseksjonen.

Dersom sameiet i løpet av året pådrar seg en kostnad, eller styret vurderer det som sannsynlig at
sameiet vil pådra seg en kostnad, som også skal belastes næringsseksjonen, og næringsseksjonens innbetalte akontobeløp på det tidspunktet ikke er tilstrekkelig til å dekke næringsseksjonens andel av den aktuelle kostnaden, kan styret kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen med 14 dagers frist.

Dersom avdelingsregnskapet for næringsseksjonen, når det er klart og oversendt til styret fra sameiets forretningsfører, viser at næringsseksjonens akontobeløp for foregående år har oversteget de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen, har eier av næringsseksjonen rett til å kreve differansen utbetalt innen en måned etter at regnskapet for foregående år er oversendt styret fra sameiets forretningsfører. Hvis det motsatte viser seg å være tilfelle, altså at de reelle kostnadene som skal belastes næringsseksjonen har oversteget næringsseksjonens akontobeløp, har styret rett til å kreve at eier av næringsseksjonen innbetaler differansen innen samme frist.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8 Styret og dets vedtak
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av fire til seks ordinære medlemmer (inkludert styreleder) og to varamedlemmer. Styret beslutter selv om styret skal ha nestleder og velger eventuelt denne blant styrets ordinære medlemmer for ett år av gangen, når styret konstituerer seg på første styremøte etter årsmøtet. Både boligeierne og eier av næringsseksjonen bør være representert i styret. Styremedlem eller varamedlem trenger ikke å være seksjonseiere eller å tilhøre noen seksjonseiers husstand. Styreleder skal velges særskilt.

(2) Styremedlemmene (inkludert styreleder) tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag, kan styret treffe beslutninger og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene, skal vedtas av årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

9 Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken.

(2) Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene, har bare boligseksjonene stemmerett og hver boligseksjon har én stemme. Ved avstemming i saker som bare gjelder næringsseksjonene, har bare næringsseksjonene stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken. Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjon(ene) eller bare

boligseksjonene, avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet ved vanlig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

(3) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram for det ordinære årsmøtet. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameiet kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg:
Avtale mellom Torshovhagen sameie og Torshov Telebygg KS.

Protokoll til årsmøte 2026 for TORSHOVHAGEN SAMEIE

Organisasjonsnummer: 988304255
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Torshov Kirke - som sist.

Antall stemmeberettigede som deltok: 50
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 12

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble - Rådgiver i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Edgar Valdmanis er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.
>
> ✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

7. Låssystem

Styret foreslår å etablere nytt låssystem i sameiet for å styrke sikkerhet, beredskap og kontroll på adgang, samt redusere risiko for uvedkommende tilgang, innbrudd og uforholdsmessig administrasjon av nøkler.

Etter en grundig prosess med evaluering av behov, kravspesifikasjon, anbudsinnbydelse, tilbudsvurdering samt økonomisk- og referansemessig kvalitetssikring av leverandører, har styret valgt å gå videre med **iLOQ nøkkelsystem**.

iLOQ er et fremtidsrettet og fleksibelt system som:

- fungerer uten strøm og batterier
- gir digital styring av både digitale og fysiske nøkler
- muliggjør enkel registrering og nøytralisering av tapte nøkler
- kan driftes av ekstern leverandør

Styret foreslår å inngå avtale med **Total Sikkerhet AS** for levering og installasjon, da denne leverandøren har levert det økonomisk mest fordelaktige tilbudet og fått gjennomgående gode referanser.

Vedtaket omfatter:

- Installasjon av iLOQ på alle inngangsdører mot gate og hage
- Nye låser i øvrige fellesdører i sameiet (ikke leilighetsdører)
- Endret adkomst til terrasse i Hans Nielsen Hauges gate
- Ekstern administrasjon av nøkkelinn- og utmelding

Eventuelle tilleggsløsninger (heis, bodarealer, leilighetsdører, ringetablå og garasjeport) vurderes som egne opsjoner eller i senere fase.

Årsmøtet bes vedta:

1. Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet
2. Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør
3. Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme

Se også mer utfyllende vedlegg.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet bes vedta: Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme
>
> ✓ **Vedtatt. Forslaget godkjennes med 49 stemmer for og 1 stemme i mot.**

8. Lys i kjellerbodene

Fremmet av: Marianne Skovdahl Kalsveen

Det er er behov for lys i kjellerbodene.

Styrets innstilling
Med flertall i årsmøtet er det styrets innstilling at det gjennomføres en vurdering av løsning og pris og at dette legges inn i neste budsjett (2027).
Styret anbefaler å vurdere forslaget løpende opp mot andre kritiske oppgaver.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Innstallere lys i kjellerbodene.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Benkeforslag: Med flertall i årsmøtet er det styrets innstilling at det gjennomføres en vurdering av løsning og pris og at dette legges inn i neste budsjett (2027). Styret anbefaler å vurdere forslaget løpende opp mot andre kritiske oppgaver.
>
> ✓ **Vedtatt. 49 stemmer for og 1 stemme i mot.**

9. Badstuens være - eller ikke være

Til årsmøtet 2026!

Kostnadene for badstuen i 2025 skyldes "slitasje" / feil bruk og gjentagende hærverk.

Siste installasjon av dusjløsning er også ødelagt, samt at det har vært 2 episoder hvor kraner er åpnet og vann strømmet fritt ut på tross av skilting og stenging av vannkran.

Styret har fulgt utviklingen av badstuens driftskostnader, leieinntekter samt leietakeres bruk i 2025.

Så langt Videre har vi gått dypere inn i analysen for 2026 - hvor vi per utgangen av mars ser at det er 14 unike brukere av sameiets 126 seksjonseiere som har benyttet badstuen.

Styret har etablert løpende service avtale for takkonstruksjon og takbelegg. Det er derfor også en bekymring knyttet til fremtidig vedlikehold.

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift av badstue og at denne demonteres.

Styrets innstilling
Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift.

Styret viser til vedlagte dokumentasjon som viser netto tap kr: 28 058 i 2025, og at det er 14 unike bruker per 15/03-2026 av badstuen

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 9 Stemmer for vedtak, og 34 stemmer mot vedtak.**

10. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Torshovhagen Sameie.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Arild Andreassen

Følgende stilte til valg:
Odd Arild Andreassen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adnan Maric

Følgende stilte til valg:
Adnan Maric

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Are Pedersen
Trond Jensen
Joakim Tornes

Følgende stilte til valg:
Tom Are Pedersen
Trond Jensen
Joakim Tornes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Svein Asak
Wenche Svoor

Følgende stilte til valg:
Svein Asak
Wenche Svoor

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1162

TORSHOVHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHAGEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Torshov Kirke - som sist.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Låssystem
8. Lys i kjellerbodene
9. Badstuens være - eller ikke være
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble - Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Torshovhagen sameie årsrapport for 2025 .pdf
2. 1162 Årsregnskap 25.pdf
3. 1162_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 7

Låssystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å etablere nytt låssystem i sameiet for å styrke sikkerhet, beredskap og kontroll på adgang, samt redusere risiko for uvedkommende tilgang, innbrudd og uforholdsmessig administrasjon av nøkler.

Etter en grundig prosess med evaluering av behov, kravspesifikasjon, anbudsinnbydelse, tilbudsvurdering samt økonomisk- og referansemessig kvalitetssikring av leverandører, har styret valgt å gå videre med **iLOQ nøkkelsystem**.

iLOQ er et fremtidsrettet og fleksibelt system som:

- fungerer uten strøm og batterier
- gir digital styring av både digitale og fysiske nøkler
- muliggjør enkel registrering og nøytralisering av tapte nøkler
- kan driftes av ekstern leverandør

Styret foreslår å inngå avtale med **Total Sikkerhet AS** for levering og installasjon, da denne leverandøren har levert det økonomisk mest fordelaktige tilbudet og fått gjennomgående gode referanser.

Vedtaket omfatter:

- Installasjon av iLOQ på alle inngangsdører mot gate og hage
- Nye låser i øvrige fellesdører i sameiet (ikke leilighetsdører)
- Endret adkomst til terrasse i Hans Nielsen Hauges gate
- Ekstern administrasjon av nøkkelinn- og utmelding

Eventuelle tilleggsløsninger (heis, bodarealer, leilighetsdører, ringetablå og garasjeport) vurderes som egne opsjoner eller i senere fase.

Årsmøtet bes vedta:

1. Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet
2. Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør
3. Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme

Se også mer utfyllende vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøtet bes vedta: Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme

Vedlegg

4. Torshovhagen nytt låssystem 2026 .pdf

Sak 8

Lys i kjellerbodene

Forslag fremmet av:
Marianne Skovdahl Kalsveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er er behov for lys i kjellerbodene.

Styrets innstilling

Med flertall i årsmøtet er det styrets innstilling at det gjennomføres en vurdering av løsning og pris og at dette legges inn i neste budsjett (2027).
Styret anbefaler å vurdere forslaget løpende opp mot andre kritiske oppgaver.

Forslag til vedtak

Innstallere lys i kjellerbodene.

Sak 9

Badstuens være - eller ikke være

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2026!

Kostnadene for badstuen i 2025 skyldes "slitasje" / feil bruk og gjentagende hærverk.

Siste installasjon av dusjløsning er også ødelagt, samt at det har vært 2 episoder hvor kraner er åpnet og vann strømmet fritt ut på tross av skilting og stenging av vannkran.

Styret har fulgt utviklingen av badstuens driftskostnader, leieinntekter samt leietakeres bruk i 2025.

Så langt Videre har vi gått dypere inn i analysen for 2026 - hvor vi per utgangen av mars ser at det er 14 unike brukere av sameiets 126 seksjonseiere som har benyttet badstuen.

Styret har etablert løpende service avtale for takkonstruksjon og takbelegg. Det er derfor også en bekymring knyttet til fremtidig vedlikehold.

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift av badstue og at denne demonteres.

Styrets innstilling

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift.

Styret viser til vedlagte dokumentasjon som viser netto tap kr: 28 058 i 2025, og at det er 14 unike bruker per 15/03-2026 av badstuen

Forslag til vedtak

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift av badstue og at denne demonteres.

Vedlegg

5. 2025 Badstue drift-regnskap pr. 2025-12-31 (oppdatert per 2026-01-06).pdf

6. 2026 UTLEIE fordeling Badstue per 2026-03-15.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Torshovhagen Sameie.

Roller og kandidater

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

- Odd Arild Andreassen

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

- Adnan Maric

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Joakim Tornes
- Tom Are Pedersen
- Trond Jensen

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

- Svein Asak
- Wenche Svoor

Styrets årsberetning for 2025

Å være tillitsvalgt er et stort ansvar, da vi velges av sameiets øverste organ: Årsmøtet. Gjennom et slikt mandat settes vi til å forvalte og drifte store verdier på vegne av sameiets eiere.

Styrets beretning skal gi et realistisk bilde av historikk og framtid. På den måten vil kandidater som stiller til valg ha et mer korrekt bilde av hva som venter.

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 24 styremøter i 2025, i tillegg til et betydelig antall arbeidsmøter og oppfølging av hendelser på sameiets eiendom.

Helse, Miljø og sikkerhet

Som tidligere år, og i god tradisjon, ble det gjennomført sameie dugnad både vår og høst, Vedlikehold av sameiets ute- og inne-områder er en måte for oss alle til å bidra til et sikkert, trivelig og godt bomiljø for både store og små. Det er også en anledning å hilse på og bli kjent med våre naboer over kaffe og vafler.

I forkant av vårdugnad gjennomførte styret en HMS-runde fra tak til kjeller/ garasje i samtlige 6 oppganger. Noen av punktene fulgt opp av styret direkte og noen lagt til dugnadslisten, dette er en praksis vi videreførte i 2025. HMS-runden avdekket ikke alvorlige mangler eller feil. Brev om HMS runde ble sendt alle sameiere i desember.

Observasjon fra 2024 om feilnummerering av boder har blitt fulgt opp: Vibbo vs. Leilighet vs bod nummerering er nå korrekt. Klistremerket er skrevet ut og lagt i postkasser med tilhørende informasjon på VIBBO om merking. Mange eiere har dessverre ennå ikke fulgt opp og merket bodene.
Styret påpeker at merking er kritisk for rask håndtering og støtte til seksjonseier i tilfelle brann, vann eller annen skade

Alle fellesarealer i sameiet er per definisjon rømningsveier og fluktveier og skal ikke benyttes til lagring av gjenstander for eksempel blomsterpotter, ski, sykler, skap m.m. Det skal være fri ferdsel for alle beboere.
For garasjen, parkeringsplassen er ikke et lager. Det skal ikke lagres dekk eller andre gjenstander eller utstyr på parkeringsplassen.

Vi er totalt 126 leiligheter i sameiet og i 2025 har vi hatt dugnads-deltakelse fra cirka 20 % av leilighetene, vår og høst. Styret gjentar oppfordringen om at eierseksjonene å prioritere deltakelse

Dugnad bidrar til et bedre sosialt miljø i tillegg til at vi tar et tak for fellesskapet og skaper et ryddig og trivelig sameie. Om du ikke har fysikk eller helse til praktiske oppgaver – møt opp allikevel og ta en kaffe og vaffel og møt dine naboer.

Styret ønsker å fremheve Runes innsats for å skape et godt grønt miljø i sameiet. Han legger ned utallige timer gjennom året slik at vi som beboere kan nyte både blomsterprakt og spiselige vekster. Vår flotte hage er en hovedgrunn til at sameiet skiftet navn til Torshovhagen.

Tradisjon tro, tenning av julelys i flaggstangen 1ste søndag i advent med musikk, gløgg og pepperkaker. Lysene har styret latt stå også over nyttår - kaller det mørkelys.

Styret følger løpende opp sameiet etter behov, for eksempel:

- Gått kvelds-runder og sjekket dører, låser og garasjeporter i perioder.
- Generell sjekk av alle oppganger med tanke på framkommelighet, søppel og andre hensatte gjenstander.
- Praktisk oppfølging og bistand av innmeldte forsikringssaker.
- Generell sjekk av felles uteareal (hagen og områdene ut mot gaten).
- Oppfølging ved utløsing av alarmer.
- Oppfølging av støy og uro.

Første halvår av 2025 hadde sameiet en lengre periode med hyppige forstyrrelser av ro og orden. Det ble jobbet systematisk for å finne en løsning i løpet av våren. Slike saker er kompliserte og tar lang tid å løse, men i begynnelsen av juni fikk saken en endelig løsning. Styret takker beboere for hjelp med å melde fra ved episoder og dokumentere disse på Vibbo! Varsling av, og dokumentasjon, av slike hendelser er det viktigste redskapet sameiet har for å finne løsning på slike saker.
I 2025 hadde vi to ekstraperioder med vakthold fra Securitas som et resultat av uro og innbrudd i sameiet.

Brannsikkerhet – Oppgradert løsning

I løpet av 2026 har sameiet gjennomført en fullstendig utskifting av brannalarmanlegget. Arbeidet omfattet montering av nye hovedtavler og betjeningspaneler i samtlige oppganger, samt utskifting av røykdetektorene i alle 126 boenheter
.
Det gamle anlegget hadde vært i drift siden bygget sto ferdig, og det fantes ikke lenger reservedeler eller teknisk støtte for flere av komponentene. Dette gjorde vedlikehold både krevende og lite forutsigbart, og utskiftingen var derfor både nødvendig og på høy tid.

De tidligere termiske detektorene reagerte kun på varmeutvikling. De nye enhetene er moderne multikriteriedetektorer som reagerer på både røyk og varme, noe som gir en raskere og mer presis varsling ved branntilløp. Oppgraderingen gir sameiet et mer robust, driftssikkert og fremtidsrettet brannvarslingssystem, og utgjør et viktig tiltak for å styrke sikkerheten for alle beboere.

City Elektro ønsker å rette en stor takk til alle beboere i sameiet for et svært godt samarbeid gjennom hele prosessen med utskifting og oppgradering av brannalarmanlegget. Arbeidene har krevd adgang til alle 126 enheter og tett dialog med beboerne, og vi opplever at dette har vært mulig takket være imøtekommende, fleksible og svært hyggelige beboere.

Økonomi og budsjett

En sunn økonomi er viktig, det sørger for handlingsrom nødvendig for vedlikehold på kort og lang sikt. Sameiets bygningsmasse er nå mer enn 20 år gammel og fordrer fokus på vedlikehold i større grad enn tidligere. Derfor har det også blitt lagt ned et betydelig arbeid i å redusere løpende kostnader.

I inneværende periode har styret sett på hva vi har av vedlikeholdsetterslep, men også hva vi må planlegge av vedlikehold grunnet bygningsmassens alder. Vi har nå etablert og/eller oppdatert service- og vedlikeholdsavtaler for tak, vann/rør, garasjeporter, heis og brann-

Styret har opprettet en ekstra høyrente konto i oktober 2025 for å få bedre avkastning på sameiets likvider og dette har bidratt til pen økning av renteinntektene.
Innskudd på den ekstra høyrentekontoen var i 2025 kr 1 000 000 og planen for 2026 er å øke dette beløpet. Noterer at dette er en høyrentekonto vi fritt disponerer.

For 2025 la vi opp et stramt budsjett med et lite underskudd på ca. kr 33 000 hvor vi hensyntok økning i kostnader på egenandel på forsikring i tillegg til forsikringspremie, kommunale avgifter

(renovasjon og vann), strøm.
Per 31.12.25 er gjenstående lån kr 3 794 234 som skal betjenes med renter og avdrag på ca. kr. 618 000 årlig.

Styret vurderer at det for 2026 ikke er behov for å øke felleskostnader.
Årlig avregning mot eier av næringslokaler, Tema eiendom, er etablert.

I 2025 har styret arbeidet for å skape økt forutsigbarhet i sameiets økonomi ved å gjennomføre evaluering av vedlikeholdsbehov (tettesjikt tak for eksempel, rør/vann ledningsnett).
Dette gjenspeiles også i budsjett for 2026.

Tjenesteleveranser og tjenestekontrakter

Renhold og vaktmester
Det har vært noen utfordringer med renhold i oppgangene denne vinteren, men det skyldes også mengden salt og sand som kommunen bruker. Styret har hatt og har løpende dialog med Vaktmester Andersen om kalibrering av tjenester.

Heistjenester, leverandør Schindler
Det har vært betydelig færre heisproblemer i 2025..

KIWA (ekstern heiskontroll)
Det har så langt i år ikke vært foretatt KIWA kontroll.

Garasje

Styret har etablert serviceavtale med Port Øst, to ganger årlig kontroll. Det har blitt skiftet en del komponenter pga slitasje/elde med det resultat så langt at vi har bedre driftsstabilitet. De problemene vi har hatt har i stor grad hatt med feil bruk å gjøre.

Forsikring
I løpet av 2025 har sameiet hatt flere forsikringssaker relatert til varmtvannstanker og vannlekkasjer. Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.
På grunn økt bruk av forsikring har vi hatt betydelig høyere kost for forsikring i 2025. Styret har derfor satt i gang arbeid med å innhente tilbud fra andre forsikringsselskap. I forbindelse med innhenting av tilbud vil vi også gjøre en vurdering av forsikringsdekningen og vilkår da gjeldende forsikring ikke har hatt samme type dekning over lang tid.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, punkter fra årsmøtet 2024/2025

2. Vedlikeholdsplan: Vi bør lage en vedlikeholdsplan for bygget vårt som strekker seg noen år frem i tid. OBOS har utviklet en modul som kan kjøpes og kobles opp mot styrerommet.no for dette.

Styrets kommentar: Etablert

3. Gjennomgang store leverandører: Vi bør benytte året på å gjennomgå alle store leverandøravtaler og finne ut om leveransene er i tråd med det som er avtalt, om vi kan forbedre leveransene innenfor eksisterende avtale, eller om vi skal finne nye leverandører. Dette inkluderer blant annet renhold og vaktmester, forretningsfører, internett, strøm og heis.

Styrets kommentar: Etablert

4. Avslutte store pågående saker: Vi bør bruke året på å avslutte store pågående saker, først og fremst balkongsaken, der vi må få reklamert og utbedret det som allerede er gjort, samt avgjøre om resten av balkongene skal tas, men også lekkasje i KG 19B og evt. andre ting som har pågått lenge.

Styrets kommentar: Valgt løsning for de øverste balkongene i sameiet hvor vi har gjennomført utbedringer tidligere viser seg å ikke være gode nok. Planlegging av arbeid i gang og utbedring starter nå før sommeren.

5. Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Egen sak på årsmøtet

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, 2026

Styret legger ikke til nye saker, men vil fortsette på å jobbe med sak 4 og 5 fra 2025.

2025-3 Leverandører.
I løpet av neste periode er målsetning å ha evaluert alle leverandørkontakter. Herunder også nettleverandør.

I løpet av 2026 skal styret **evaluere behov for utbedring av:** takterrasser, vinduer og dører, utvendig maling, fasade, belysning og generell byggteknisk vedlikehold.
Styret oppfordrer alle beboere til å skifte og kontrollere pakningene på sine egne vinduer, utgangsdør og balkongdør.

Styret ønsker også å minne om viktigheten av vedlikehold inne i enhver boenhet, dette gjelder spesielt rensing av sluk, kjøkkenvifter og rennene på balkong.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og informasjon om for eksempel forsikring, nøkkelbestilling.

I tillegg inneholder Vibbo.no informasjon om ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vi gjør oppmerksom på at det er eier som er ansvarlig for å holde informasjon om beboere/leietakere og kontaktinformasjon oppdatert. Vibbo kanalen kan brukes av alle for å komme i kontakt med styret. Eiere skal sørge at informasjon er korrekt og oppdatert.

Det er Vibbo som brukes av styret for informasjon til sameiet. Som eier kan du markere hvordan du ønsker å kontaktes (e-post og/eller SMS).

Styret benytter også tavler i oppganger og heis som informasjonskanal for å annonsere for eksempel dugnad og årsmøter.

Vektertjeneste

Sameiet har bomiljøavtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc., kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 49 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.
I tillegg finnes 5 parkeringsplasser for MC. En slik MC-plass krever skriftlig kontrakt med styret. Kostnadene for leie av MC plass er for tiden 450 kr per måned. Det påløper et etableringsgebyr fra OBOS ved kontraktsinngåelse.

Det finnes 3 skiltede plasser til HC-kjøretøy i nedre garasje, inngang Roveruds gate med strømuttak. Tilsvarende 2 plasser i øvre garasje, inngang Kyrre Grepps gate.

Sameiet har et anlegg for lading av elbiler. Beboere som ønsker å kjøpe ladeboks bestiller dette hos styret. Prisen for etablering i 2026 er 31.500 kr.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern inkludert brannslukningsapparat i oppganger, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesarealer (Oppganger, korridorer, trappeområder og garasje) skal IKKE brukes til oppbevaring – dette grunnet brannsikkerhet.

Sykkelrom skal holdes ryddige. Har du en sykkel som ikke lenger brukes er eier ansvarlig for å fjerne denne.

Inngangsdører (fra gaten, til/fra garasje og kjeller) skal ALLTID holdes lukkes og låst.

Nøkler/brikker Nøkkelbrikker

Det er viktig at du umiddelbart gir beskjed til styret om du mister en nøkkelbrikke. Styret trenger da informasjon om leilighetsnummer, oppgang og farge på nøkkelbrikke for utsteding av nye.

Det er rutiner for nøkkel; nøkkelbrikkebestilling og garasjeåpner, og du finner informasjon på Vibbo.no under “Temaer” og “Lån og Nøkler”.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dette kravet er ivaretatt ved installert brannalarmanlegg, med detektor i hver leilighet. Denne detektoren må **IKKE** skrus ned, eller justeres på noen som helst måte.

Dette er oppfylt ved at vi har sentralt brannvarslingsanlegg, og fra bygget var nytt så var alle boligene i tillegg utstyrt med husbrannslange på kjøkkenet. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingsanlegget.

Ny branninstruks som følge av oppgradering av brannalarmanlegget vil bli publisert på Vibbo.

Slokkemidler

Det skal værehåndslokkemidler i hver leilighet i sameiet, det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for at slokkemiddelet er klar til bruk, uavhengig av om brannslangen fremdeles er til stede eller om den er byttet ut med andre slokkemidler.
Brannalarmanlegget er kun koblet til brannvesenet i garasjearealene, **IKKE** i hver enkelt leilighet. Ved brann ring 110. Eventuelle kostnader for utrykninger fra brannvesen i garasjearealet på grunn av skjødesløshet fra beboer må dekkes av eier.

Det er ulovlig å røyke eller tenne opp ild i garasje, bod-områder og sameiets oppganger.

Internett

Global Connect (tidligere Lynet) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter på telefon 38 99 01 00 ved eventuelle spørsmål. Denne kostnaden er inkludert i husleien. Sameiet har ingen avtale om levering av TV-signaler, dette kan den enkelte beboer ordne selv.

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988304255, KLIENTNR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 521 664	5 523 714	5 562 000	5 524 000
Ladeinntekter elbil		168 759	131 657	100 000	100 000
Andre inntekter	3	29 682	62 077	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 720 106**	**5 717 448**	**5 682 000**	**5 634 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-38 775	-39 001	-39 001
Styrehonorar	5	-300 000	-275 000	-275 007	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 591	-10 024	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-180 708	-172 453	-180 005	-188 105
Konsulenthonorar		-38 900	-93 952	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 091 059	-712 605	-1 303 997	-2 161 000
Forsikringer		-562 995	-449 576	-569 000	-637 280
Kommunale avgifter	8	-1 507 040	-1 417 458	-1 660 000	-1 746 670
Ladekostnader EL-bil		-59 913	0	0	0
Kostnader underutvalg		-11 710	-50 540	0	-50 000
Energi/fyring	9	-204 350	-193 861	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 688	-269 136	-280 000	-288 400
Andre driftskostnader	10	-570 847	-544 099	-522 500	-527 730
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 856 100**	**-4 227 478**	**-5 090 510**	**-6 199 516**
DRIFTSRESULTAT		**864 005**	**1 489 970**	**591 490**	**-565 516**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 379	39 800	0	65 000
Finanskostnader	12	-283 864	-320 824	-290 401	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-237 484**	**-281 024**	**-290 401**	**-182 000**
ÅRSRESULTAT		**626 521**	**1 208 945**	**301 089**	**-747 516**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		622 346	1 208 945		
Til opptjent egenkapital:		4 175	0		

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988304255, KLIENTNR. 1162

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger ladere		228 150	237 425
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 553	8 172
Forskuddsbetalte kostnader		41 490	38 980
Andre kortsiktige fordringer	13	12 587	0
Driftskonto OBOS-banken		1 921 658	2 590 317
Driftskonto OBOS-banken II		1 004 115	640
Sparekonto OBOS-banken		1 048 618	847 273
SUM OMLØPSMIDLER		**4 258 171**	**3 722 807**
SUM EIENDELER		**4 258 171**	**3 722 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	4 175	0
Udekket tap		0	-622 346
SUM EGENKAPITAL		**4 175**	**-622 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 794 234	4 129 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 794 234**	**4 129 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 691	37 137
Leverandørgjeld		384 805	126 472
Skyldige offentlige avgifter	16	4 143	0
Påløpte renter		1 413	1 647
Annen kortsiktig gjeld	17	11 710	50 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 762**	**215 796**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 258 171**	**3 722 807**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2026
Styret i Torshovhagen Sameie

Heidi Nordstrand	Adnan Maric	Trond Jørgen Jensen
Odd Arild Andreassen	Svein Georg Asak	Joakim Tornes

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

Driftskostnader boligseksjoner	453 000
Felleskostnader boligseksjoner	3 997 800
Felleskostnader næringsseksjon	164 256
Strøm/vaktmester boligseksjoner	324 000
Driftskostnader næringsseksjon	3 624
Garasje	285 918
Internett alle seksjoner	269 136
Parkering	23 931
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 521 664**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyrer ihht. vedteker	1 800
Nøkler	5 094
Skadeoppgjør forssikringssak	10 638
Utleieinntekter	12 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 682**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 851

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 591
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 591**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blikkenslagermester Lars Eriken AS, tilbakeføring avsetting 2022	31 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**31 775**
Drift/vedlikehold bygninger	-124 345
Drift/vedlikehold VVS	-70 028
Drift/vedlikehold elektro	-76 018
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 202
Drift/vedlikehold brannsikring	-504 087
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 043
Egenandel forsikring	-79 615
Kostnader dugnader	-8 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 091 059**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-693 157
Renovasjonsgebyr	-813 884
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 507 040**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-204 350
SUM ENERGI / FYRING	**-204 350**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-16 992
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 745
Håndverktøy	-298
Annet driftsmateriale	-1 599
Lyspærer og sikringer	-25 950
Vaktmestertjenester	-207 000
Vakthold	-89 769
Renhold ved firmaer	-201 405
Andre driftskostnader	-7 320
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 851
Andre kontorkostnader	-2 843
Bank- og kortgebyr	-4 759
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-816
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-570 847**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 061
Andre renteinntekter	1 446
SUM FINANSINNTEKTER	**46 379**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-283 455
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-283 864**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	12 587
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 587**

NOTE 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Avdeling bolig	125 286	-207 269
Avdeling garasje	-175 006	-440 868
Avdeling næring	53 895	25 791
SUM EGENKAPITAL	**4 175**	**-622 346**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 870 642	
Nedbetalt i år	335 124	
		-3 794 234
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 794 234**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-4 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 143**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Resultat næringsavdeling 2025	-11 710
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 710**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 23:13:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Torshovhagen

Nytt låssystem

Fra årsmøte 2025, sak 5
Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Startet og pågående. Nye systemer for inngangskontroll er under vurdering og vil eventuelt bli tatt opp på ekstraordinært møte. Sikkerhet inkluderer i tillegg til inngangskontroll også brannsikkerhet (for eksempel gjennomgang av branndører og varslere). En slik oppgradering kan føre til en ekstrakostnad for seksjonseiere.

Prosess og metode

I etterkant av årsmøte 2025 nedsatte styret en arbeidsgruppe for evaluering og planlegging av nytt låssystem.
Vi inviterte også torshovhagens beboere inn i arbeidet (Vibbo 8. juli 2025) men dessverre uten at noen meldte interesse.

Arbeidsgruppen ble derfor bestående av medlemmer fra styret og har vært ledet av Svein Asak.

Denne gruppen har arbeidet gjennom året med å

- Spesifisere omfang på systemskifte
- Vurdere låssystemløsninger
- Velge låssystem (nøkkel løsning)
- Utarbeide kravspesifikasjon (detaljert) og anbudsinnbydelse
- Valgt leverandører vi har bedt om tilbud fra
- Evaluert tilbud fra leverandører
- Gjennomført økonomisjekk leverandører
- Gjennomført referansesjekk, låssystem løsning og leverandører
- Samlet og presentert materiale for styret som underlag til presentasjon på årsmøte 2026

Omfang

Dagens system er ikke hensiktsmessig med hensyn til avvikssituasjoner som brann, strømbrudd og generell beredskap da systemet ikke har nødstrøm, eiere og leietakere ikke har nøkkel til inngang/utgangsdører.
Vi har ikke kontroll på tilgang for uvedkommende. Nøkler som hver eier/leietaker har gir tilgang til hele sameiet hvis uvedkommende får tilgang til garasjeområdet med konsekvenser som:

- Innbrudd og skadeverk
- At personer som ikke har eller skal ha tilgang kan komme inn

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

- Brikker kan nøytraliseres, men det kan ikke dagens fysiske nøkler.
- Det er uforholdsmessig mye arbeid med vedlikehold av brikker og nøkler.

I vurdering av nytt låssystem har låsgruppen vurdert:

- Nøkkelsystem (manuelt og digitalt)
- Ringetablå og dørtelefon
- Nøkkel til eierseksjonene (leilighetene)
- Garasjeportløsning og Garasjeåpnersystem
- Administrasjon av nøkkelsystem (ekstern leverandør)
- Vurdering av dørsystem i garasje og kjeller
- Vurdering av bodarealet, separering og deling
- Vurdering av brannsikring, branndører - garasje og kjeller

Prioritering av anskaffelsen

1. Løsning
2. Pris
3. Anleggstid

Overordnede krav til nytt system

- At systemet skal ha løsning for digitale og ikke digitale beboere
- Digital og manuell tilgang til sameiet ved for eksempel strømbrudd
- Digitale og manuelle (f.eks. nøkler) må ha digital løsning for registrering og nøytralisering/sletting
- Fysiske nøkler til inngangsdører
- Enkelt brukergrensesnitt
- At systemet er fremtidsrettet og fleksibelt
- At systemet kan integreres med tredjepartsløsninger
- At systemet kan driftes av ekstern part

Låssystem

Etter vurdering av flere løsninger har vi valgt å gå for det finske iLOQ systemet.
Nøklene kan programmeres (melde inn, melde ut) og fungere også uten strømforsyning noe som er et av basiskravene i nytt system.
Om du ønsker å lese mer om løsningen: Smartnøkler | Sikker og enkel å programmere | Ingen batterier | iLOQ

Det finnes også mobilløsning for iLOQ men etter dialog med hovedforhandler for iLOQ i Norge ble anbefalingen at vi avventer dette.

Anbudsinnbydelse, leverandører og tilbudsvurdering

Anbudsinnbydelsen har gått ledende låsfirmaer som har status som gull eller platina i iLOQ leverandørpartneroversikt.

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

Alle leverandørpartnere følges opp av iLOQ partnerprogram, en kvalitetssikring. Alle leverandører vi har valgt å gå videre med har lang erfaring med iLOQ (ref. iLOQ partneransvarlig).

Følgende leverandører ble kontaktet og invitert til å gi tilbud på installasjon av iLOQ:

- Hemer AS
- Oslo Låsservice AS
- Total Sikkerhet AS
- Access Låsspesialisten AS
- Aker lås og Nøkkel AS

Etter en første vurdering av besvarelse og pris valgte styret å jobbe videre med Oslo Låsservice AS, Total Sikkerhet AS og Access Låsspesialisten AS.

Kvalitetssikring av leverandører ble gjennomført

- Økonomi/regnskap
- iLOQ partneransvarlig
- Referanser fra andre sameier og borettslag som har iLOQ og har brukt leverandørene på vår kortliste til installasjon.

Leverandør	Totaltilbud inkl. MVA	Ekstranøkler pris	Service utenfor kontortid	Økonomi	Referanser andre sameier + iLOQ	Installasjon / skifte av system
Total Sikkerhet AS	466 000	750	1450 pr time 3125 i oppmøte	Ok	Gjennomgående gode tilbakemeldinger på løsning og arbeid	1 uke
Oslo Låsservice AS	531 000	590	1362	Ok	God	2 montering + 3 koding
Access Låsspesialisten AS	580 000	840	Utrykning vakt (kl. 16-22.00 M-F + 08.00-22.00 L) kr. 3300,- Utrykning vakt (NATT/HELLIGDAG) kl. 22-08.00 kr. 5000,- Utrykning søndag 08.00-22.00 kr. 4000,- Timepris vakt: Kveld kr.1783,- Natt kr. 2916,- Søndag kr. 1940,-	OK	God	1 uke

Alle tall i NOK.

Innstilling for beslutning årsmøte

Styrets innstilling er å gå videre med Total Sikkerhet AS.
Og å igangsette installasjon av iLOQ nøkkelsystem som listet under:

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

1. Alle inngangsdører med lesere, mot gaten og fra hagen.
2. Nye låser i øvrige dører i sameiet (ikke dørlåser inn til leilighetene).
3. Tilgang til terrasse i Hans Nielsen Hauges gate vil endres til kun å gjelde hovedinngang, ikke fra garasjeanlegg.
4. Administrering av nøkler (inn og utmelding) vil bli håndtert av iLOQ leverandør.
5. Under arbeid: tilgang til bod-arealet, separering og deling
    - iLOQ har løsning for leser i heis. Vi avventer evaluering og tilbud fra Schindler for pris på installasjon i heis – dette vet vi er kostbart. Dette gjelder for Hans Nielsen Hauges gate 29 A og B der en fra inngangsparti kan komme til bodarealet direkte fra heisen.
    - Alternativ om en heisløsning blir uhensiktsmessig kostbar vil det bli etablert skiller (vegger/dører) i bodarealene.

Opsjoner vurdert og til dels løst:

- Nøkkel til eierseksjonene (leilighetene)
    1. Ikke tatt med i denne omgang, men iLOQ kan bygges ut til også å gjelde leilighetene i sameiet. Dette kan du som seksjonseier installere på egenhånd.
- Skifte av ringetablå og dørtelefoner
    1. Dette er ikke tatt med i denne omgang.
    2. Egen uavhengig løsning som kan vurderes som fase 2
- Garasjeportløsning og Garasjeåpnersystem
    1. Ikke vurdert i denne omgang
- Vurdering av brannsikring, branndører - garasje og kjeller
    1. Ingen endring i branndører
    2. Serviceavtale for branndører garasje etablert
    3. Nye moderne branntavler installert.

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

Status per 31.12.2025 (oppdatert 2026-01-07)

OPPGANG	ANTALL	A KR.	SUM	STK. LEIER	
HNH 29 A	6	50	300		
HNH 29 A	8	150	1200	14	HNH 29 A
HNH 29 B	13	50	650		
HNH 29 B	12	150	1800	25	HNH 29 B
HNH 29 D	30	50	1500		
HNH 29 D	22	150	3300	52	HNH 29 D
KG 19 A	4	50	200		
KG 19 A	4	150	600	8	KG 19 A
KG 19 B	0	50	0		
KG 19 B	3	150	450	3	KG 19 B
RG 12	4	50	200		
RG 12	5	150	750	9	RG 12
ANTALL - >	**57**	**50**	**2850**		
ANTALL - >	**54**	**150**	**8100**		
SUM INNTEKT	**111**		**10950**	**111**	TOTAL

KOSTNADER (-)				Tekst	Fakt.	Andel
Feilsøk	1	2 520	-2 520	Wethal fakt.	114718	66 %
NY OVN						
Innkjøp ny med installasj	1	14 613	-14 613	Wethal fakt.	114825	
Installert strømmåler	1	6 875	-6 875	Wethal fakt.	114825	
Ny dusjløsning	1	15 000	-15 000	VB Oslo - fakt.	246753	

ESTIMERT forbruk = 30 KWH /pr gang

Måler 2025-11-25 862,4

Måler per 2025-12-31

* - avlest 01/01. 1115,5

SUM KOST	**0**	**39 008**	**-39 008**

ESTIMERT forbruk per besøk = 30 KWH

DRIFTRES. avrundet hele kr. **-28 058**

OPPG. ADRESSE

KG 19 A		1
HNH 29 A	5 unike	
HNH 29 B	3 unike	
HNH 29 D	3 unike	
RG 12	2 unike	
ANTALL utleier		**14**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 1162 **Selskapsnavn:** TORSHOVHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1162

TORSHOVHAGEN SAMEIE

Velkommen til årsmøte i TORSHOVHAGEN SAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2026 kl. 18:00, Torshov Kirke - som sist.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Låssystem
8. Lys i kjellerbodene
9. Badstuens være - eller ikke være
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i TORSHOVHAGEN SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørn Amble - Rådgiver i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Torshovhagen sameie årsrapport for 2025 .pdf
2. 1162 Årsregnskap 25.pdf
3. 1162_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300 000.

Sak 7

Låssystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å etablere nytt låssystem i sameiet for å styrke sikkerhet, beredskap og kontroll på adgang, samt redusere risiko for uvedkommende tilgang, innbrudd og uforholdsmessig administrasjon av nøkler.

Etter en grundig prosess med evaluering av behov, kravspesifikasjon, anbudsinnbydelse, tilbudsvurdering samt økonomisk- og referansemessig kvalitetssikring av leverandører, har styret valgt å gå videre med **iLOQ nøkkelsystem**.

iLOQ er et fremtidsrettet og fleksibelt system som:

- fungerer uten strøm og batterier
- gir digital styring av både digitale og fysiske nøkler
- muliggjør enkel registrering og nøytralisering av tapte nøkler
- kan driftes av ekstern leverandør

Styret foreslår å inngå avtale med **Total Sikkerhet AS** for levering og installasjon, da denne leverandøren har levert det økonomisk mest fordelaktige tilbudet og fått gjennomgående gode referanser.

Vedtaket omfatter:

- Installasjon av iLOQ på alle inngangsdører mot gate og hage
- Nye låser i øvrige fellesdører i sameiet (ikke leilighetsdører)
- Endret adkomst til terrasse i Hans Nielsen Hauges gate
- Ekstern administrasjon av nøkkelinn- og utmelding

Eventuelle tilleggsløsninger (heis, bodarealer, leilighetsdører, ringetablå og garasjeport) vurderes som egne opsjoner eller i senere fase.

Årsmøtet bes vedta:

1. Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet
2. Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør
3. Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme

Se også mer utfyllende vedlegg.

Forslag til vedtak
Årsmøtet bes vedta: Å godkjenne valg av iLOQ som nytt låssystem i sameiet Å godkjenne valg av Total Sikkerhet AS som leverandør Å gi styret fullmakt til å igangsette installasjon i henhold til beskrevet omfang og kostnadsramme

Vedlegg

4. Torshovhagen nytt låssystem 2026 .pdf

Sak 8

Lys i kjellerbodene

Forslag fremmet av:
Marianne Skovdahl Kalsveen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er er behov for lys i kjellerbodene.

Styrets innstilling

Med flertall i årsmøtet er det styrets innstilling at det gjennomføres en vurdering av løsning og pris og at dette legges inn i neste budsjett (2027).
Styret anbefaler å vurdere forslaget løpende opp mot andre kritiske oppgaver.

Forslag til vedtak

Innstallere lys i kjellerbodene.

Sak 9

Badstuens være - eller ikke være

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Til årsmøtet 2026!

Kostnadene for badstuen i 2025 skyldes "slitasje" / feil bruk og gjentagende hærverk.

Siste installasjon av dusjløsning er også ødelagt, samt at det har vært 2 episoder hvor kraner er åpnet og vann strømmet fritt ut på tross av skilting og stenging av vannkran.

Styret har fulgt utviklingen av badstuens driftskostnader, leieinntekter samt leietakeres bruk i 2025.

Så langt Videre har vi gått dypere inn i analysen for 2026 - hvor vi per utgangen av mars ser at det er 14 unike brukere av sameiets 126 seksjonseiere som har benyttet badstuen.

Styret har etablert løpende service avtale for takkonstruksjon og takbelegg. Det er derfor også en bekymring knyttet til fremtidig vedlikehold.

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift av badstue og at denne demonteres.

Styrets innstilling

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift.

Styret viser til vedlagte dokumentasjon som viser netto tap kr: 28 058 i 2025, og at det er 14 unike bruker per 15/03-2026 av badstuen

Forslag til vedtak

Når vi ser dette opp mot hva som anses som fornuftig bruk av fellesskapet midler, tilrår ikke styret fortsatt drift av badstue og at denne demonteres.

Vedlegg

5. 2025 Badstue drift-regnskap pr. 2025-12-31 (oppdatert per 2026-01-06).pdf

6. 2026 UTLEIE fordeling Badstue per 2026-03-15.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til nytt styre i Torshovhagen Sameie.

Roller og kandidater

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

- Odd Arild Andreassen

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

- Adnan Maric

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Joakim Tornes
- Tom Are Pedersen
- Trond Jensen

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

- Svein Asak
- Wenche Svoor

Styrets årsberetning for 2025

Å være tillitsvalgt er et stort ansvar, da vi velges av sameiets øverste organ: Årsmøtet. Gjennom et slikt mandat settes vi til å forvalte og drifte store verdier på vegne av sameiets eiere.

Styrets beretning skal gi et realistisk bilde av historikk og framtid. På den måten vil kandidater som stiller til valg ha et mer korrekt bilde av hva som venter.

Styrets arbeid i 2025

Styret har gjennomført 24 styremøter i 2025, i tillegg til et betydelig antall arbeidsmøter og oppfølging av hendelser på sameiets eiendom.

Helse, Miljø og sikkerhet

Som tidligere år, og i god tradisjon, ble det gjennomført sameie dugnad både vår og høst, Vedlikehold av sameiets ute- og inne-områder er en måte for oss alle til å bidra til et sikkert, trivelig og godt bomiljø for både store og små. Det er også en anledning å hilse på og bli kjent med våre naboer over kaffe og vafler.

I forkant av vårdugnad gjennomførte styret en HMS-runde fra tak til kjeller/ garasje i samtlige 6 oppganger. Noen av punktene fulgt opp av styret direkte og noen lagt til dugnadslisten, dette er en praksis vi videreførte i 2025. HMS-runden avdekket ikke alvorlige mangler eller feil. Brev om HMS runde ble sendt alle sameiere i desember.

Observasjon fra 2024 om feilnummerering av boder har blitt fulgt opp: Vibbo vs. Leilighet vs bod nummerering er nå korrekt. Klistremerket er skrevet ut og lagt i postkasser med tilhørende informasjon på VIBBO om merking. Mange eiere har dessverre ennå ikke fulgt opp og merket bodene.
Styret påpeker at merking er kritisk for rask håndtering og støtte til seksjonseier i tilfelle brann, vann eller annen skade

Alle fellesarealer i sameiet er per definisjon rømningsveier og fluktveier og skal ikke benyttes til lagring av gjenstander for eksempel blomsterpotter, ski, sykler, skap m.m. Det skal være fri ferdsel for alle beboere.
For garasjen, parkeringsplassen er ikke et lager. Det skal ikke lagres dekk eller andre gjenstander eller utstyr på parkeringsplassen.

Vi er totalt 126 leiligheter i sameiet og i 2025 har vi hatt dugnads-deltakelse fra cirka 20 % av leilighetene, vår og høst. Styret gjentar oppfordringen om at eierseksjonene å prioritere deltakelse

Dugnad bidrar til et bedre sosialt miljø i tillegg til at vi tar et tak for fellesskapet og skaper et ryddig og trivelig sameie. Om du ikke har fysikk eller helse til praktiske oppgaver – møt opp allikevel og ta en kaffe og vaffel og møt dine naboer.

Styret ønsker å fremheve Runes innsats for å skape et godt grønt miljø i sameiet. Han legger ned utallige timer gjennom året slik at vi som beboere kan nyte både blomsterprakt og spiselige vekster. Vår flotte hage er en hovedgrunn til at sameiet skiftet navn til Torshovhagen.

Tradisjon tro, tenning av julelys i flaggstangen 1ste søndag i advent med musikk, gløgg og pepperkaker. Lysene har styret latt stå også over nyttår - kaller det mørkelys.

Styret følger løpende opp sameiet etter behov, for eksempel:

- Gått kvelds-runder og sjekket dører, låser og garasjeporter i perioder.
- Generell sjekk av alle oppganger med tanke på framkommelighet, søppel og andre hensatte gjenstander.
- Praktisk oppfølging og bistand av innmeldte forsikringssaker.
- Generell sjekk av felles uteareal (hagen og områdene ut mot gaten).
- Oppfølging ved utløsing av alarmer.
- Oppfølging av støy og uro.

Første halvår av 2025 hadde sameiet en lengre periode med hyppige forstyrrelser av ro og orden. Det ble jobbet systematisk for å finne en løsning i løpet av våren. Slike saker er kompliserte og tar lang tid å løse, men i begynnelsen av juni fikk saken en endelig løsning. Styret takker beboere for hjelp med å melde fra ved episoder og dokumentere disse på Vibbo! Varsling av, og dokumentasjon, av slike hendelser er det viktigste redskapet sameiet har for å finne løsning på slike saker.
I 2025 hadde vi to ekstraperioder med vakthold fra Securitas som et resultat av uro og innbrudd i sameiet.

Brannsikkerhet – Oppgradert løsning

I løpet av 2026 har sameiet gjennomført en fullstendig utskifting av brannalarmanlegget. Arbeidet omfattet montering av nye hovedtavler og betjeningspaneler i samtlige oppganger, samt utskifting av røykdetektorene i alle 126 boenheter
.
Det gamle anlegget hadde vært i drift siden bygget sto ferdig, og det fantes ikke lenger reservedeler eller teknisk støtte for flere av komponentene. Dette gjorde vedlikehold både krevende og lite forutsigbart, og utskiftingen var derfor både nødvendig og på høy tid.

De tidligere termiske detektorene reagerte kun på varmeutvikling. De nye enhetene er moderne multikriteriedetektorer som reagerer på både røyk og varme, noe som gir en raskere og mer presis varsling ved branntilløp. Oppgraderingen gir sameiet et mer robust, driftssikkert og fremtidsrettet brannvarslingssystem, og utgjør et viktig tiltak for å styrke sikkerheten for alle beboere.

City Elektro ønsker å rette en stor takk til alle beboere i sameiet for et svært godt samarbeid gjennom hele prosessen med utskifting og oppgradering av brannalarmanlegget. Arbeidene har krevd adgang til alle 126 enheter og tett dialog med beboerne, og vi opplever at dette har vært mulig takket være imøtekommende, fleksible og svært hyggelige beboere.

Økonomi og budsjett

En sunn økonomi er viktig, det sørger for handlingsrom nødvendig for vedlikehold på kort og lang sikt. Sameiets bygningsmasse er nå mer enn 20 år gammel og fordrer fokus på vedlikehold i større grad enn tidligere. Derfor har det også blitt lagt ned et betydelig arbeid i å redusere løpende kostnader.

I inneværende periode har styret sett på hva vi har av vedlikeholdsetterslep, men også hva vi må planlegge av vedlikehold grunnet bygningsmassens alder. Vi har nå etablert og/eller oppdatert service- og vedlikeholdsavtaler for tak, vann/rør, garasjeporter, heis og brann-

Styret har opprettet en ekstra høyrente konto i oktober 2025 for å få bedre avkastning på sameiets likvider og dette har bidratt til pen økning av renteinntektene.
Innskudd på den ekstra høyrentekontoen var i 2025 kr 1 000 000 og planen for 2026 er å øke dette beløpet. Noterer at dette er en høyrentekonto vi fritt disponerer.

For 2025 la vi opp et stramt budsjett med et lite underskudd på ca. kr 33 000 hvor vi hensyntok økning i kostnader på egenandel på forsikring i tillegg til forsikringspremie, kommunale avgifter

(renovasjon og vann), strøm.
Per 31.12.25 er gjenstående lån kr 3 794 234 som skal betjenes med renter og avdrag på ca. kr. 618 000 årlig.

Styret vurderer at det for 2026 ikke er behov for å øke felleskostnader.
Årlig avregning mot eier av næringslokaler, Tema eiendom, er etablert.

I 2025 har styret arbeidet for å skape økt forutsigbarhet i sameiets økonomi ved å gjennomføre evaluering av vedlikeholdsbehov (tettesjikt tak for eksempel, rør/vann ledningsnett).
Dette gjenspeiles også i budsjett for 2026.

Tjenesteleveranser og tjenestekontrakter

Renhold og vaktmester
Det har vært noen utfordringer med renhold i oppgangene denne vinteren, men det skyldes også mengden salt og sand som kommunen bruker. Styret har hatt og har løpende dialog med Vaktmester Andersen om kalibrering av tjenester.

Heistjenester, leverandør Schindler
Det har vært betydelig færre heisproblemer i 2025..

KIWA (ekstern heiskontroll)
Det har så langt i år ikke vært foretatt KIWA kontroll.

Garasje

Styret har etablert serviceavtale med Port Øst, to ganger årlig kontroll. Det har blitt skiftet en del komponenter pga slitasje/elde med det resultat så langt at vi har bedre driftsstabilitet. De problemene vi har hatt har i stor grad hatt med feil bruk å gjøre.

Forsikring
I løpet av 2025 har sameiet hatt flere forsikringssaker relatert til varmtvannstanker og vannlekkasjer. Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.
På grunn økt bruk av forsikring har vi hatt betydelig høyere kost for forsikring i 2025. Styret har derfor satt i gang arbeid med å innhente tilbud fra andre forsikringsselskap. I forbindelse med innhenting av tilbud vil vi også gjøre en vurdering av forsikringsdekningen og vilkår da gjeldende forsikring ikke har hatt samme type dekning over lang tid.

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, punkter fra årsmøtet 2024/2025

2. Vedlikeholdsplan: Vi bør lage en vedlikeholdsplan for bygget vårt som strekker seg noen år frem i tid. OBOS har utviklet en modul som kan kjøpes og kobles opp mot styrerommet.no for dette.

Styrets kommentar: Etablert

3. Gjennomgang store leverandører: Vi bør benytte året på å gjennomgå alle store leverandøravtaler og finne ut om leveransene er i tråd med det som er avtalt, om vi kan forbedre leveransene innenfor eksisterende avtale, eller om vi skal finne nye leverandører. Dette inkluderer blant annet renhold og vaktmester, forretningsfører, internett, strøm og heis.

Styrets kommentar: Etablert

4. Avslutte store pågående saker: Vi bør bruke året på å avslutte store pågående saker, først og fremst balkongsaken, der vi må få reklamert og utbedret det som allerede er gjort, samt avgjøre om resten av balkongene skal tas, men også lekkasje i KG 19B og evt. andre ting som har pågått lenge.

Styrets kommentar: Valgt løsning for de øverste balkongene i sameiet hvor vi har gjennomført utbedringer tidligere viser seg å ikke være gode nok. Planlegging av arbeid i gang og utbedring starter nå før sommeren.

5. Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Egen sak på årsmøtet

STYRETS PERSPEKTIV PÅ FRAMTIDEN, 2026

Styret legger ikke til nye saker, men vil fortsette på å jobbe med sak 4 og 5 fra 2025.

2025-3 Leverandører.
I løpet av neste periode er målsetning å ha evaluert alle leverandørkontakter. Herunder også nettleverandør.

I løpet av 2026 skal styret **evaluere behov for utbedring av:** takterrasser, vinduer og dører, utvendig maling, fasade, belysning og generell byggteknisk vedlikehold.
Styret oppfordrer alle beboere til å skifte og kontrollere pakningene på sine egne vinduer, utgangsdør og balkongdør.

Styret ønsker også å minne om viktigheten av vedlikehold inne i enhver boenhet, dette gjelder spesielt rensing av sluk, kjøkkenvifter og rennene på balkong.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og informasjon om for eksempel forsikring, nøkkelbestilling.

I tillegg inneholder Vibbo.no informasjon om ditt boforhold. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vi gjør oppmerksom på at det er eier som er ansvarlig for å holde informasjon om beboere/leietakere og kontaktinformasjon oppdatert. Vibbo kanalen kan brukes av alle for å komme i kontakt med styret. Eiere skal sørge at informasjon er korrekt og oppdatert.

Det er Vibbo som brukes av styret for informasjon til sameiet. Som eier kan du markere hvordan du ønsker å kontaktes (e-post og/eller SMS).

Styret benytter også tavler i oppganger og heis som informasjonskanal for å annonsere for eksempel dugnad og årsmøter.

Vektertjeneste

Sameiet har bomiljøavtale med Securitas om assistanse ved behov. Dersom seksjonseier har behov for assistanse med tanke på husbråk etc., kan vektertjenesten kontaktes på tlf. +47 22 97 10 70.

Parkering

Sameiet har 104 parkeringsplasser. 49 av parkeringsplassene har installert ladestasjon.
I tillegg finnes 5 parkeringsplasser for MC. En slik MC-plass krever skriftlig kontrakt med styret. Kostnadene for leie av MC plass er for tiden 450 kr per måned. Det påløper et etableringsgebyr fra OBOS ved kontraktsinngåelse.

Det finnes 3 skiltede plasser til HC-kjøretøy i nedre garasje, inngang Roveruds gate med strømuttak. Tilsvarende 2 plasser i øvre garasje, inngang Kyrre Grepps gate.

Sameiet har et anlegg for lading av elbiler. Beboere som ønsker å kjøpe ladeboks bestiller dette hos styret. Prisen for etablering i 2026 er 31.500 kr.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7764402. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Når en varmtvannstank skiftes, skal lekkasjestopp installeres. Hvis en ikke installerer lekkasjestopp vil ikke sameiet dekke egenandel.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern inkludert brannslukningsapparat i oppganger, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Fellesarealer (Oppganger, korridorer, trappeområder og garasje) skal IKKE brukes til oppbevaring – dette grunnet brannsikkerhet.

Sykkelrom skal holdes ryddige. Har du en sykkel som ikke lenger brukes er eier ansvarlig for å fjerne denne.

Inngangsdører (fra gaten, til/fra garasje og kjeller) skal ALLTID holdes lukkes og låst.

Nøkler/brikker Nøkkelbrikker

Det er viktig at du umiddelbart gir beskjed til styret om du mister en nøkkelbrikke. Styret trenger da informasjon om leilighetsnummer, oppgang og farge på nøkkelbrikke for utsteding av nye.

Det er rutiner for nøkkel; nøkkelbrikkebestilling og garasjeåpner, og du finner informasjon på Vibbo.no under “Temaer” og “Lån og Nøkler”.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Dette kravet er ivaretatt ved installert brannalarmanlegg, med detektor i hver leilighet. Denne detektoren må **IKKE** skrus ned, eller justeres på noen som helst måte.

Dette er oppfylt ved at vi har sentralt brannvarslingsanlegg, og fra bygget var nytt så var alle boligene i tillegg utstyrt med husbrannslange på kjøkkenet. Sameiet har serviceavtale på brannvarslingsanlegget.

Ny branninstruks som følge av oppgradering av brannalarmanlegget vil bli publisert på Vibbo.

Slokkemidler

Det skal værehåndslokkemidler i hver leilighet i sameiet, det er den enkeltes seksjonseiers ansvar å vedlikeholde og sørge for at slokkemiddelet er klar til bruk, uavhengig av om brannslangen fremdeles er til stede eller om den er byttet ut med andre slokkemidler.
Brannalarmanlegget er kun koblet til brannvesenet i garasjearealene, **IKKE** i hver enkelt leilighet. Ved brann ring 110. Eventuelle kostnader for utrykninger fra brannvesen i garasjearealet på grunn av skjødesløshet fra beboer må dekkes av eier.

Det er ulovlig å røyke eller tenne opp ild i garasje, bod-områder og sameiets oppganger.

Internett

Global Connect (tidligere Lynet) er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. Kontakt deres kundesenter på telefon 38 99 01 00 ved eventuelle spørsmål. Denne kostnaden er inkludert i husleien. Sameiet har ingen avtale om levering av TV-signaler, dette kan den enkelte beboer ordne selv.

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988304255, KLIENTNR. 1162

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 521 664	5 523 714	5 562 000	5 524 000
Ladeinntekter elbil		168 759	131 657	100 000	100 000
Andre inntekter	3	29 682	62 077	20 000	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 720 106**	**5 717 448**	**5 682 000**	**5 634 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-38 775	-39 001	-39 001
Styrehonorar	5	-300 000	-275 000	-275 007	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 591	-10 024	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-180 708	-172 453	-180 005	-188 105
Konsulenthonorar		-38 900	-93 952	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-1 091 059	-712 605	-1 303 997	-2 161 000
Forsikringer		-562 995	-449 576	-569 000	-637 280
Kommunale avgifter	8	-1 507 040	-1 417 458	-1 660 000	-1 746 670
Ladekostnader EL-bil		-59 913	0	0	0
Kostnader underutvalg		-11 710	-50 540	0	-50 000
Energi/fyring	9	-204 350	-193 861	-150 000	-150 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 688	-269 136	-280 000	-288 400
Andre driftskostnader	10	-570 847	-544 099	-522 500	-527 730
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 856 100**	**-4 227 478**	**-5 090 510**	**-6 199 516**
DRIFTSRESULTAT		**864 005**	**1 489 970**	**591 490**	**-565 516**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 379	39 800	0	65 000
Finanskostnader	12	-283 864	-320 824	-290 401	-247 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-237 484**	**-281 024**	**-290 401**	**-182 000**
ÅRSRESULTAT		**626 521**	**1 208 945**	**301 089**	**-747 516**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		622 346	1 208 945		
Til opptjent egenkapital:		4 175	0		

TORSHOVHAGEN SAMEIE
ORG.NR. 988304255, KLIENTNR. 1162

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Beholdninger ladere		228 150	237 425
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 553	8 172
Forskuddsbetalte kostnader		41 490	38 980
Andre kortsiktige fordringer	13	12 587	0
Driftskonto OBOS-banken		1 921 658	2 590 317
Driftskonto OBOS-banken II		1 004 115	640
Sparekonto OBOS-banken		1 048 618	847 273
SUM OMLØPSMIDLER		**4 258 171**	**3 722 807**
SUM EIENDELER		**4 258 171**	**3 722 807**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	4 175	0
Udekket tap		0	-622 346
SUM EGENKAPITAL		**4 175**	**-622 346**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 794 234	4 129 358
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 794 234**	**4 129 358**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 691	37 137
Leverandørgjeld		384 805	126 472
Skyldige offentlige avgifter	16	4 143	0
Påløpte renter		1 413	1 647
Annen kortsiktig gjeld	17	11 710	50 540
SUM KORTSIKTIG GJELD		**459 762**	**215 796**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 258 171**	**3 722 807**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2026
Styret i Torshovhagen Sameie

Heidi Nordstrand	Adnan Maric	Trond Jørgen Jensen
Odd Arild Andreassen	Svein Georg Asak	Joakim Tornes

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

Driftskostnader boligseksjoner	453 000
Felleskostnader boligseksjoner	3 997 800
Felleskostnader næringsseksjon	164 256
Strøm/vaktmester boligseksjoner	324 000
Driftskostnader næringsseksjon	3 624
Garasje	285 918
Internett alle seksjoner	269 136
Parkering	23 931
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 521 664**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyrer ihht. vedteker	1 800
Nøkler	5 094
Skadeoppgjør forssikringssak	10 638
Utleieinntekter	12 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 682**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	**-42 300**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	**-300 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 851

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 591
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 591**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Blikkenslagermester Lars Eriken AS, tilbakeføring avsetting 2022	31 775
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**31 775**
Drift/vedlikehold bygninger	-124 345
Drift/vedlikehold VVS	-70 028
Drift/vedlikehold elektro	-76 018
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 231
Drift/vedlikehold heisanlegg	-142 202
Drift/vedlikehold brannsikring	-504 087
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-84 043
Egenandel forsikring	-79 615
Kostnader dugnader	-8 265
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 091 059**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-693 157
Renovasjonsgebyr	-813 884
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 507 040**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-204 350
SUM ENERGI / FYRING	**-204 350**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 500
Container	-16 992
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 745
Håndverktøy	-298
Annet driftsmateriale	-1 599
Lyspærer og sikringer	-25 950
Vaktmestertjenester	-207 000
Vakthold	-89 769
Renhold ved firmaer	-201 405
Andre driftskostnader	-7 320
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 851
Andre kontorkostnader	-2 843
Bank- og kortgebyr	-4 759
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-816
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-570 847**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 872
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 061
Andre renteinntekter	1 446
SUM FINANSINNTEKTER	**46 379**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-283 455
Renter på leverandørgjeld	-409
SUM FINANSKOSTNADER	**-283 864**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker	12 587
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**12 587**

NOTE 14
EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL	**2025**	**2024**
Avdeling bolig	125 286	-207 269
Avdeling garasje	-175 006	-440 868
Avdeling næring	53 895	25 791
SUM EGENKAPITAL	**4 175**	**-622 346**

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 870 642	
Nedbetalt i år	335 124	
		-3 794 234
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 794 234**

NOTE 16
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig mva.	-4 143
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-4 143**

NOTE 17
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Resultat næringsavdeling 2025	-11 710
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-11 710**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Torshovhagen Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Torshovhagen Sameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-24 23:13:32 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 9VSSW-3FZ62-CLTIA-F1HFB-PPFP4-1PV1I

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Torshovhagen

Nytt låssystem

Fra årsmøte 2025, sak 5
Sikkerhet: Sikkerhet i sameiet bør være et hovedfokus. Vi må få kontroll på adgang (altså nøkler, brikker, fjernkontroller), vurdere om vi kan skaffe oss et bedre system, om vi skal ha flere dører med brikkelås, få i gang kameraovervåkning ved inngangene (og vedtatt det på årsmøtet).

Styrets kommentar: Startet og pågående. Nye systemer for inngangskontroll er under vurdering og vil eventuelt bli tatt opp på ekstraordinært møte. Sikkerhet inkluderer i tillegg til inngangskontroll også brannsikkerhet (for eksempel gjennomgang av branndører og varslere). En slik oppgradering kan føre til en ekstrakostnad for seksjonseiere.

Prosess og metode

I etterkant av årsmøte 2025 nedsatte styret en arbeidsgruppe for evaluering og planlegging av nytt låssystem.
Vi inviterte også torshovhagens beboere inn i arbeidet (Vibbo 8. juli 2025) men dessverre uten at noen meldte interesse.

Arbeidsgruppen ble derfor bestående av medlemmer fra styret og har vært ledet av Svein Asak.

Denne gruppen har arbeidet gjennom året med å

- Spesifisere omfang på systemskifte
- Vurdere låssystemløsninger
- Velge låssystem (nøkkel løsning)
- Utarbeide kravspesifikasjon (detaljert) og anbudsinnbydelse
- Valgt leverandører vi har bedt om tilbud fra
- Evaluert tilbud fra leverandører
- Gjennomført økonomisjekk leverandører
- Gjennomført referansesjekk, låssystem løsning og leverandører
- Samlet og presentert materiale for styret som underlag til presentasjon på årsmøte 2026

Omfang

Dagens system er ikke hensiktsmessig med hensyn til avvikssituasjoner som brann, strømbrudd og generell beredskap da systemet ikke har nødstrøm, eiere og leietakere ikke har nøkkel til inngang/utgangsdører.
Vi har ikke kontroll på tilgang for uvedkommende. Nøkler som hver eier/leietaker har gir tilgang til hele sameiet hvis uvedkommende får tilgang til garasjeområdet med konsekvenser som:

- Innbrudd og skadeverk
- At personer som ikke har eller skal ha tilgang kan komme inn

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

- Brikker kan nøytraliseres, men det kan ikke dagens fysiske nøkler.
- Det er uforholdsmessig mye arbeid med vedlikehold av brikker og nøkler.

I vurdering av nytt låssystem har låsgruppen vurdert:

- Nøkkelsystem (manuelt og digitalt)
- Ringetablå og dørtelefon
- Nøkkel til eierseksjonene (leilighetene)
- Garasjeportløsning og Garasjeåpnersystem
- Administrasjon av nøkkelsystem (ekstern leverandør)
- Vurdering av dørsystem i garasje og kjeller
- Vurdering av bodarealet, separering og deling
- Vurdering av brannsikring, branndører - garasje og kjeller

Prioritering av anskaffelsen

1. Løsning
2. Pris
3. Anleggstid

Overordnede krav til nytt system

- At systemet skal ha løsning for digitale og ikke digitale beboere
- Digital og manuell tilgang til sameiet ved for eksempel strømbrudd
- Digitale og manuelle (f.eks. nøkler) må ha digital løsning for registrering og nøytralisering/sletting
- Fysiske nøkler til inngangsdører
- Enkelt brukergrensesnitt
- At systemet er fremtidsrettet og fleksibelt
- At systemet kan integreres med tredjepartsløsninger
- At systemet kan driftes av ekstern part

Låssystem

Etter vurdering av flere løsninger har vi valgt å gå for det finske iLOQ systemet.
Nøklene kan programmeres (melde inn, melde ut) og fungere også uten strømforsyning noe som er et av basiskravene i nytt system.
Om du ønsker å lese mer om løsningen: Smartnøkler | Sikker og enkel å programmere | Ingen batterier | iLOQ

Det finnes også mobilløsning for iLOQ men etter dialog med hovedforhandler for iLOQ i Norge ble anbefalingen at vi avventer dette.

Anbudsinnbydelse, leverandører og tilbudsvurdering

Anbudsinnbydelsen har gått ledende låsfirmaer som har status som gull eller platina i iLOQ leverandørpartneroversikt.

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

Alle leverandørpartnere følges opp av iLOQ partnerprogram, en kvalitetssikring. Alle leverandører vi har valgt å gå videre med har lang erfaring med iLOQ (ref. iLOQ partneransvarlig).

Følgende leverandører ble kontaktet og invitert til å gi tilbud på installasjon av iLOQ:

- Hemer AS
- Oslo Låsservice AS
- Total Sikkerhet AS
- Access Låsspesialisten AS
- Aker lås og Nøkkel AS

Etter en første vurdering av besvarelse og pris valgte styret å jobbe videre med Oslo Låsservice AS, Total Sikkerhet AS og Access Låsspesialisten AS.

Kvalitetssikring av leverandører ble gjennomført

- Økonomi/regnskap
- iLOQ partneransvarlig
- Referanser fra andre sameier og borettslag som har iLOQ og har brukt leverandørene på vår kortliste til installasjon.

Leverandør	Totaltilbud inkl. MVA	Ekstranøkler pris	Service utenfor kontortid	Økonomi	Referanser andre sameier + iLOQ	Installasjon / skifte av system
Total Sikkerhet AS	466 000	750	1450 pr time 3125 i oppmøte	Ok	Gjennomgående gode tilbakemeldinger på løsning og arbeid	1 uke
Oslo Låsservice AS	531 000	590	1362	Ok	God	2 montering + 3 koding
Access Låsspesialisten AS	580 000	840	Utrykning vakt (kl. 16-22.00 M-F + 08.00-22.00 L) kr. 3300,- Utrykning vakt (NATT/HELLIGDAG) kl. 22-08.00 kr. 5000,- Utrykning søndag 08.00-22.00 kr. 4000,- Timepris vakt: Kveld kr.1783,- Natt kr. 2916,- Søndag kr. 1940,-	OK	God	1 uke

Alle tall i NOK.

Innstilling for beslutning årsmøte

Styrets innstilling er å gå videre med Total Sikkerhet AS.
Og å igangsette installasjon av iLOQ nøkkelsystem som listet under:

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

1. Alle inngangsdører med lesere, mot gaten og fra hagen.
2. Nye låser i øvrige dører i sameiet (ikke dørlåser inn til leilighetene).
3. Tilgang til terrasse i Hans Nielsen Hauges gate vil endres til kun å gjelde hovedinngang, ikke fra garasjeanlegg.
4. Administrering av nøkler (inn og utmelding) vil bli håndtert av iLOQ leverandør.
5. Under arbeid: tilgang til bod-arealet, separering og deling
    - iLOQ har løsning for leser i heis. Vi avventer evaluering og tilbud fra Schindler for pris på installasjon i heis – dette vet vi er kostbart. Dette gjelder for Hans Nielsen Hauges gate 29 A og B der en fra inngangsparti kan komme til bodarealet direkte fra heisen.
    - Alternativ om en heisløsning blir uhensiktsmessig kostbar vil det bli etablert skiller (vegger/dører) i bodarealene.

Opsjoner vurdert og til dels løst:

- Nøkkel til eierseksjonene (leilighetene)
    1. Ikke tatt med i denne omgang, men iLOQ kan bygges ut til også å gjelde leilighetene i sameiet. Dette kan du som seksjonseier installere på egenhånd.
- Skifte av ringetablå og dørtelefoner
    1. Dette er ikke tatt med i denne omgang.
    2. Egen uavhengig løsning som kan vurderes som fase 2
- Garasjeportløsning og Garasjeåpnersystem
    1. Ikke vurdert i denne omgang
- Vurdering av brannsikring, branndører - garasje og kjeller
    1. Ingen endring i branndører
    2. Serviceavtale for branndører garasje etablert
    3. Nye moderne branntavler installert.

FORRETNINGSFØRER:
OBOS Eiendomsforvaltning v/Bjørn Amble
Postboks 6668-St. Olavs plass, 0129 Oslo
(E-post: Bjorn.amble@obos.no)

STYRET:
Org.nr: 988304255
Torshovhagen SE v/Leder
torshovhagen@styrerommet.no

Status per 31.12.2025 (oppdatert 2026-01-07)

OPPGANG	ANTALL	A KR.	SUM	STK. LEIER	
HNH 29 A	6	50	300		
HNH 29 A	8	150	1200	14	HNH 29 A
HNH 29 B	13	50	650		
HNH 29 B	12	150	1800	25	HNH 29 B
HNH 29 D	30	50	1500		
HNH 29 D	22	150	3300	52	HNH 29 D
KG 19 A	4	50	200		
KG 19 A	4	150	600	8	KG 19 A
KG 19 B	0	50	0		
KG 19 B	3	150	450	3	KG 19 B
RG 12	4	50	200		
RG 12	5	150	750	9	RG 12
ANTALL - >	**57**	**50**	**2850**		
ANTALL - >	**54**	**150**	**8100**		
SUM INNTEKT	**111**		**10950**	**111**	TOTAL

KOSTNADER (-)				Tekst	Fakt.	Andel
Feilsøk	1	2 520	-2 520	Wethal fakt.	114718	66 %
NY OVN						
Innkjøp ny med installasj	1	14 613	-14 613	Wethal fakt.	114825	
Installert strømmåler	1	6 875	-6 875	Wethal fakt.	114825	
Ny dusjløsning	1	15 000	-15 000	VB Oslo - fakt.	246753	

ESTIMERT forbruk = 30 KWH /pr gang

Måler 2025-11-25 862,4

Måler per 2025-12-31

* - avlest 01/01. 1115,5

SUM KOST	**0**	**39 008**	**-39 008**

ESTIMERT forbruk per besøk = 30 KWH

DRIFTRES. avrundet hele kr. **-28 058**

OPPG. ADRESSE

KG 19 A		1
HNH 29 A	5 unike	
HNH 29 B	3 unike	
HNH 29 D	3 unike	
RG 12	2 unike	
ANTALL utleier		**14**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.04.26
Selskapsnummer: 1162 **Selskapsnavn:** TORSHOVHAGEN SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2024 for Torshovhagen Sameie

Organisasjonsnummer: 988304255
Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Torshov Kirke.

Antall stemmeberettigede som deltok: 49
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 10

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørn Amble fra OBOS er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt. 11 fullmakter og 38 tilstede - totalt 49 stemmeberettigede,**

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Bjørn Amble foreslått. Som protokollvitner ble Siri Henriksen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 275 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 275 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endringer i vedtekter for Torshovhagen Sameie

I forkant av årets årsmøte i Torshovhagen sameie, har styret gjort en større gjennomgang av vedtekter og husordensregler,.

Dette er gjort for å samkjøre de to dokumentene, men også for å rydde opp i forhold knyttet til blant annet elbil-lading og avregning med næringsseksjonen.

Forslagene ligger som vedlegg i innkallingen, hvor de er fremstilt slik vedtektene er i dag, og med gjeldende endring.

Styrets innstilling
Styret ønsker å vedta vedtektene med gjeldene endring.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene er vedtatt med gjeldende endringer som er vedlagt i innkallingen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Endringer i husordensregler for Torshovhagen Sameie

I forkant av årets årsmøte i Torshovhagen sameie, har styret gjort en større gjennomgang av vedtekter og husordensregler,.

Dette er gjort for å samkjøre de to dokumentene, men også for å rydde opp i forhold knyttet til blant annet elbil-lading og avregning med næringsseksjonen.

Forslagene ligger som vedlegg i innkallingen, hvor de er fremstilt slik husordensreglene er i dag, og med gjeldende endring.

Styrets innstilling
Styret ønsker å vedta husordensreglene med gjeldene endringer.

> **Forslag til vedtak:**

Husordensreglene er vedtatt med gjeldende endringer som er vedlagt i innkallingen.

✓ **Vedtatt. Enstemmig.**

9. Forbud mot lufting av hunder i hagen/bakgården.

Fremmet av: Mona Lie Martinsen

Hei

Vi har mange herlige barn i sameiet vårt, og nå som våren og sommeren kommer bakgården igjen til å fylles av lekende barn.

Og som vi ser på Facebook, er det dessverre ikke alltid like hyggelige ting å finne der ute.

Mitt barn spiser heldigvis ikke lengre det han finner på bakken, men han leker i gresset, stuper kråke etc. Synes det er litt ekkelt å tenke på at der har hunder gjort fra seg. I vår egen flotte hage.

På nedre plan dyrkes det grønnsaker, som heller ikke er en god kombinasjon med urin.

Forslag til vedtak:
forbud mot luftig av hunder i bakgården. Både med og uten bånd. Det finnes så mange alternativ i nærheten, og det er kort vei til parker, plener etc så alternative steder å lufte hund bør være lett å finne

✓ **Vedtatt. Vedtatt. 34 stemmer for, og 10 stemmer imot forslaget. Det ble opplyst og gjort kjent med at det gjøres en vedtektsendring og endring i husordensreglene i tråd med forslaget.**

10. Forbud mot lufting av hunder i øvre del av hagen

Fremmet av: Anna Sara Horn

Hei!

Jeg syns att det skjedd alt før ofte att man finner hundebæsj i bakgården og det er så veldig ugreit. Jeg ønsker att lufting av hunder blir helt forbudt i den øvre delen av bakgården hvor sandkasse er. Jeg har vart med om 2-3 ganger att en eier latt sine to hunder løpe fritt og alene i bakgården. Da har jeg en av mine sønner som er litt skeptisk til hunder. Det er skummelt når eieren ikke er nærværende. Jeg kan se før meg att hundeeiere kan ha hunden løs i nedre delen av bakgården vår, etter att de vart ute til lufting og gjort fra seg og under oversikt av eieren

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Frafaller da sak 9 er vedtatt.**

11. Badstuen

Fremmet av: Mona Lie Martinsen og Elisabeth Nielsen

Mona:

Hei styret! I forkant årsmøtet ville det vært fint om dere forberedte litt informasjon om badstuen. Denne har jo forringet takterrassen i 29A betraktelig, og en status kunne vært greit å få nå etter en viss tids bruk. Kunne dere forberedt en oversikt over antall andelseiere som faktisk bruker badstuen, gjerne spesifisert med antall

fra 29A. Ikke mange vi snakker med i oppgangen sier de bruker den, men sier heller at de har sluttet å bruke takterrassen i det hele. Og det er jo trist. Evt kan det gjøres en vurdering om den bør flyttes til en lokasjon nærmere de som faktisk bruker denne, så vi igjen kan ta i bruk takterrassen vår. Hvor mye penger bruker sameiet på drift og vedlikehold av denne? Mtp strømprisene som har vært i det siste, vil jeg mistenke det er en betraktelig utgiftspost. Er prosenten av andelseier som bruker badstuen lav, bør det vel vurderes om dette er noe som skal videreføres, mtp ulempen den medfører for alle andelseieree i 29A, samt at alle er med og betaler for et tilbud jeg mistenker brukes av et mindretall. Kan hende dette er kjempepopulært og jeg tar helt feil i at mindretallet har en stor fordel på bekostning av oss i denne oppgangen. Men da blir det greit å få avklart i årsmøtet også

Elisabeth

Hei, Etter at badstuen nå har vært i drift i 2 år, syntes jeg det hadde vært greit om styret, på årsmøtet, kunne gi en redegjørelse på kost/nytte verdi. Har interessen blant beboerne vært som forespeilet? Hvor stor andel av husstandene benytter seg av tilbudet? Dekkes kostnader til drift, vedlikehold etc. utelukkende av brukerne?

> **Forslag til vedtak:**
> kunne gi en redegjørelse for Badstuen slik beskrevet over.
>
> ✓ **Vedtatt. redegjørelsen i årsmøte er enstemmig vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Heidi Nordstrand

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Heidi Nordstrand

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Adnan Maric

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Adnan Maric

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Trond Jensen

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Trond Jensen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Lise Holum
Tom Are Pedersen

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Anne Lise Holum
Tom Are Pedersen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Sigrid Talgø
Eirik Øwre Thorshaug

ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Sigrid Talgø
Eirik Øwre Thorshaug



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

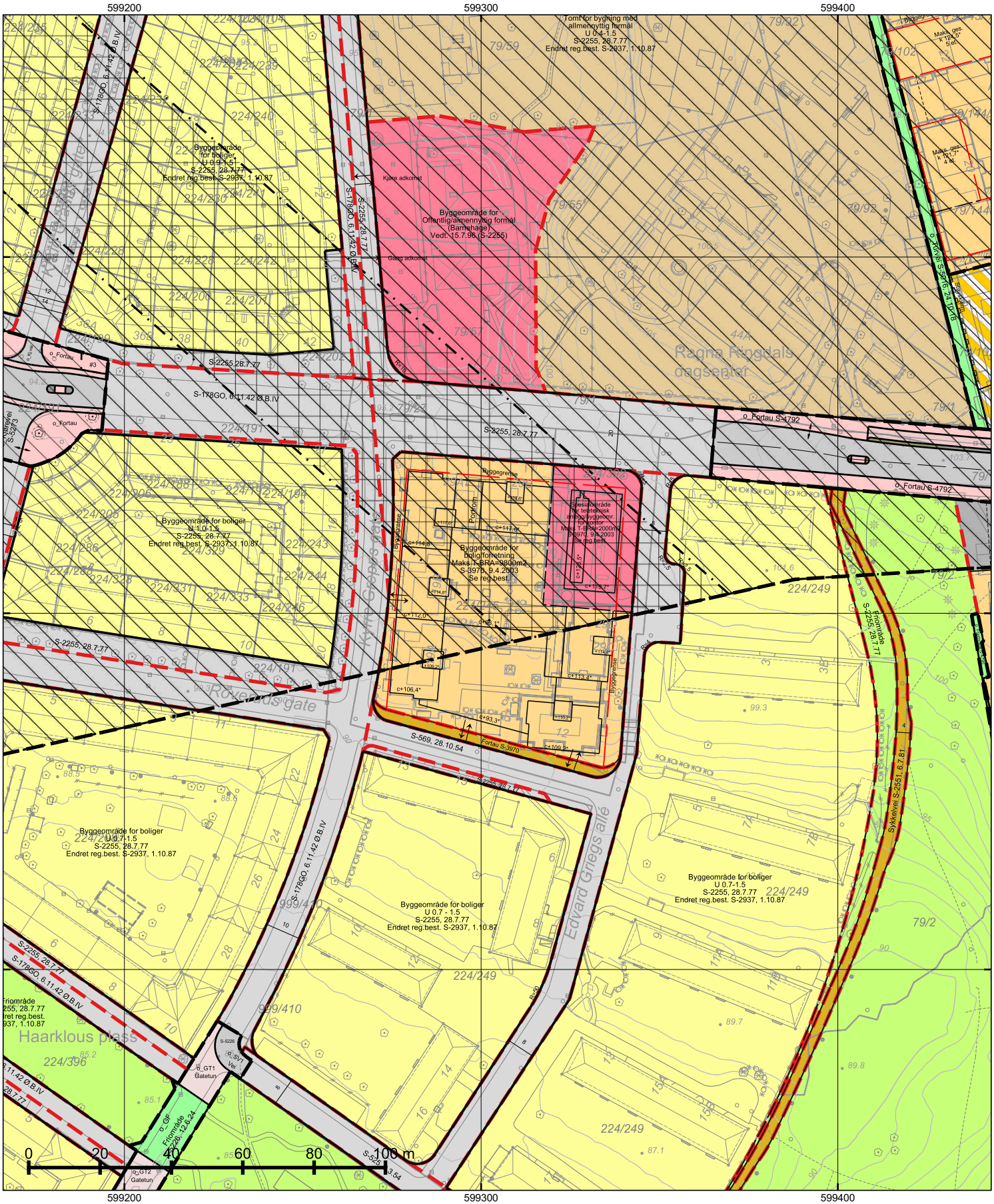
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 163766/ 86540880
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29
Gnr/Bnr: 224/245
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

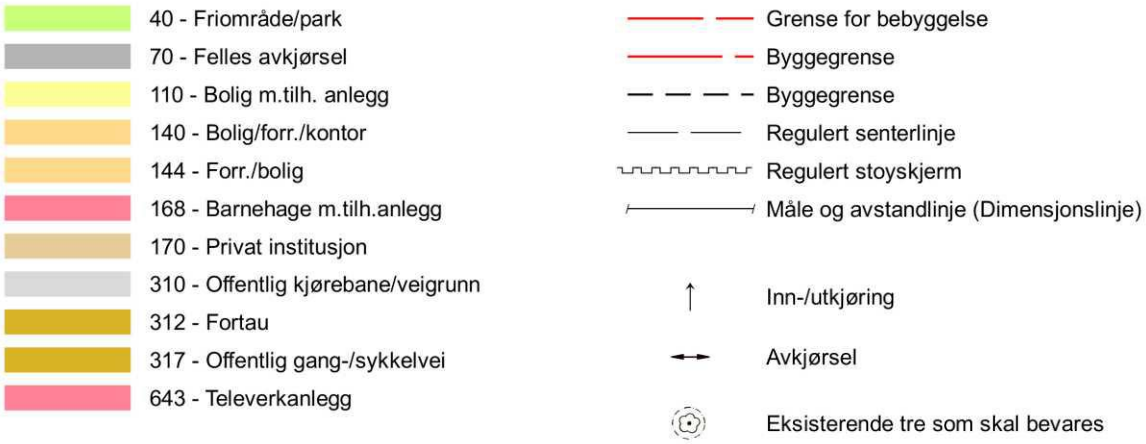
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

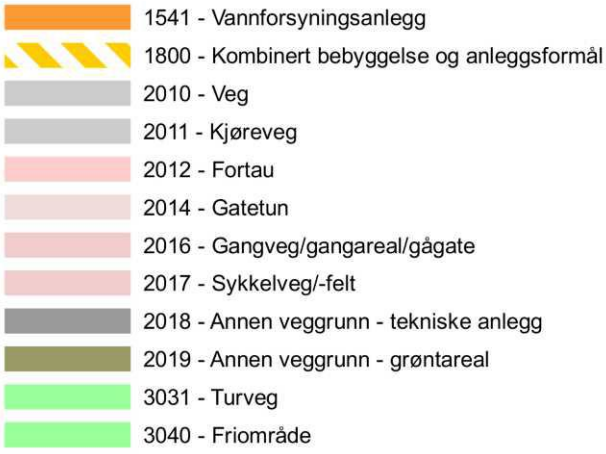
PlottID/Best.nr: 163766/ 86540880
Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29
Gnr/Bnr: 224/245
Deres ref.:
Kommentar:

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)







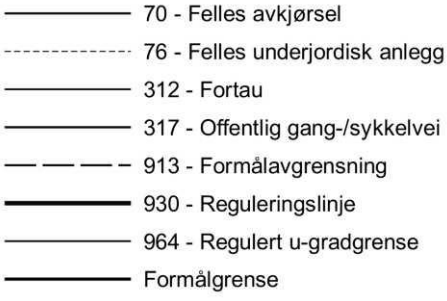


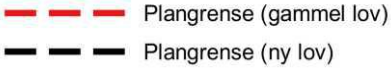


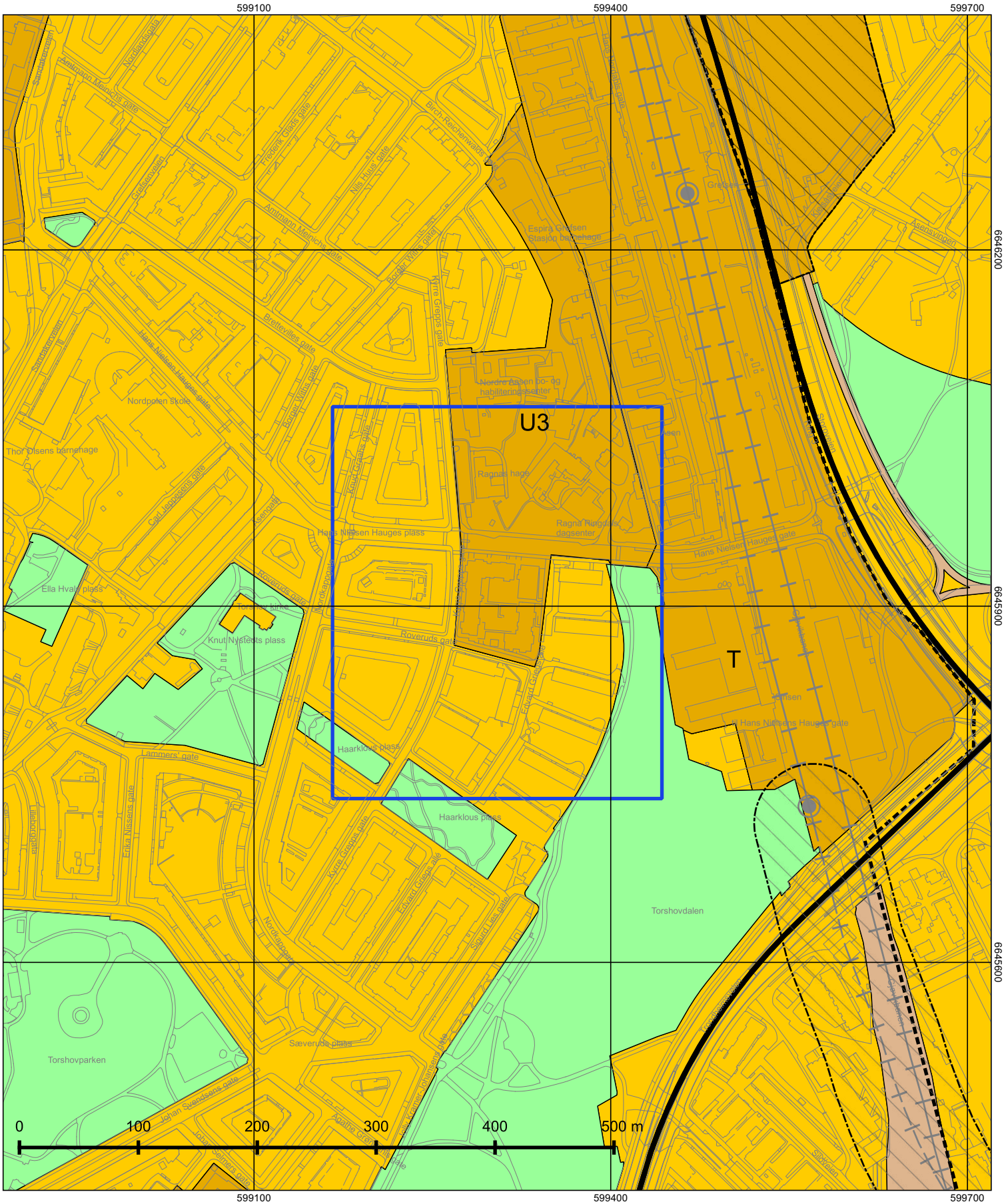












© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163766/86540880
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



Hans Nielsen Hauges gate 29D

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsen T Linje 58	2 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5... 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	3 min

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Sinsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Haarklous plass	4 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

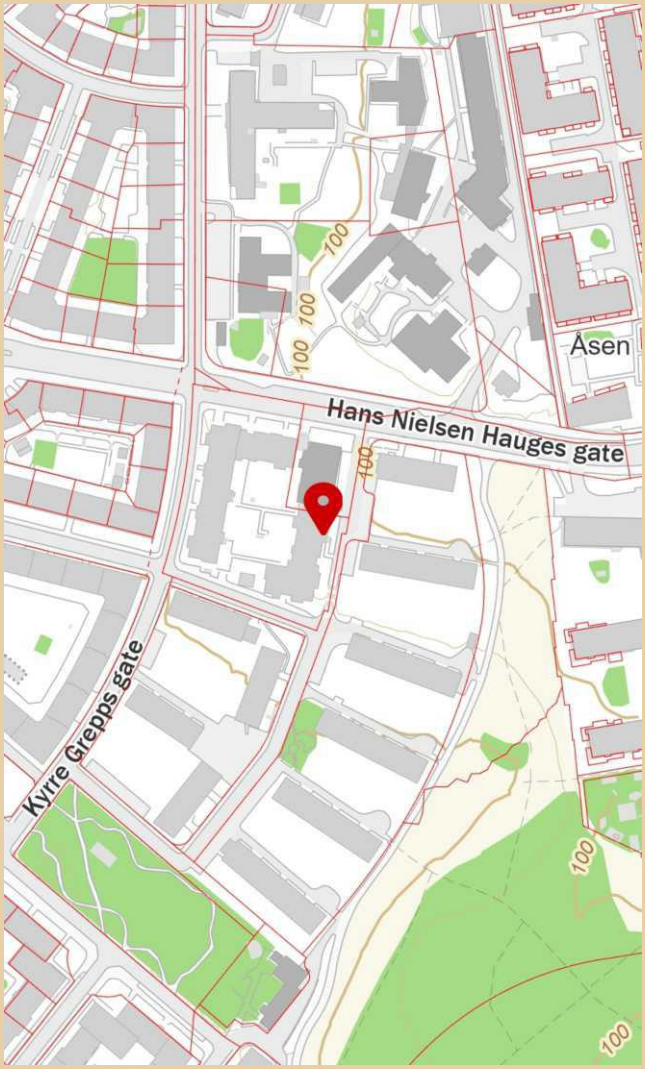
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss



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

Hans Nielsen Hauges gate 29D

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km	
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km	
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsen T Linje 58	2 min 0.2 km	
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km	
Sinsen Linje 4, 5	5 min 0.4 km	
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km	

BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km	
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km	
Espira Torshovdalen barnehage (1-5... 80 barn	5 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min	
Rema 1000 Torshovdalen	3 min	

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

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	9 min
Vitusapotek Sinsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	9 min

SPORT

Haarklous plass	4 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	11 min

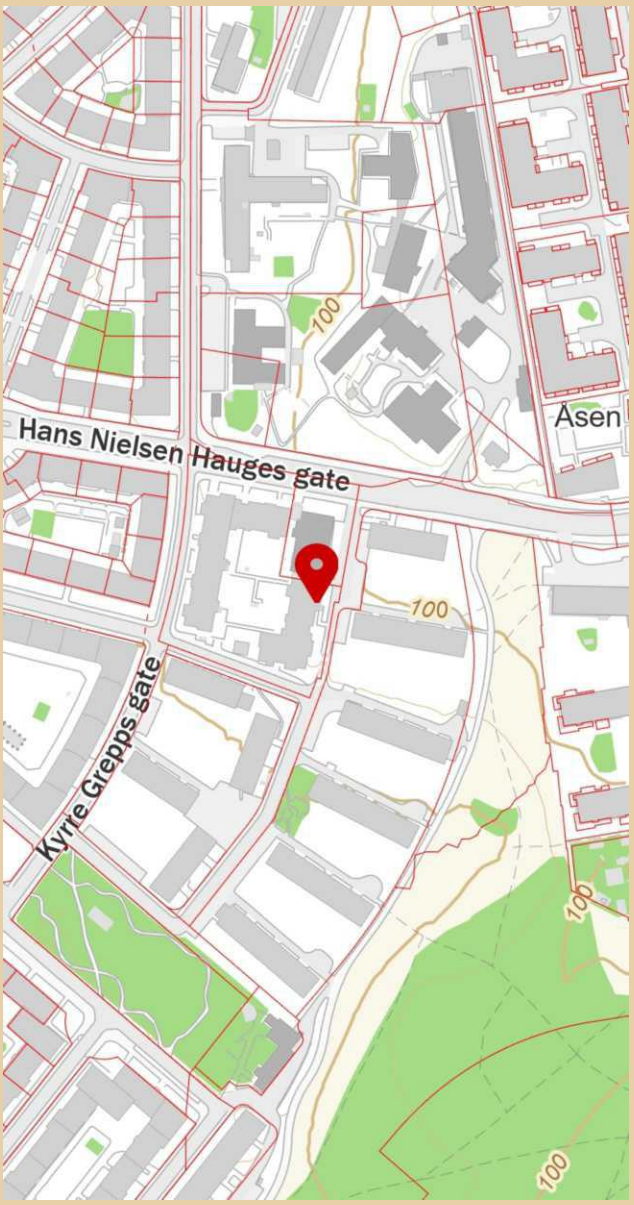
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss



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

Hans Nielsen Hauges gate 29D

Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

SKOLER

Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ... 160 elever, 12 klasser	9 min 0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	15 min 1.2 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sinsen T Linje 58	2 min 0.2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	5 min 0.4 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 0.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

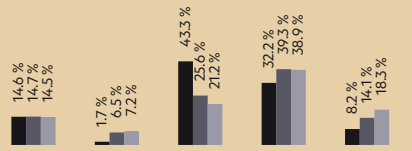
BARNEHAGER

Ragnas Hage (0-5 år) 123 barn	3 min 0.3 km
Askeladden barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ... 80 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Torshov	2 min
Rema 1000 Torshovdalen	3 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Buss

SPORT

Haarklous plass	4 min
Muselunden	8 min
Sandaker Treningssenter	8 min
Fresh Fitness Storo	11 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

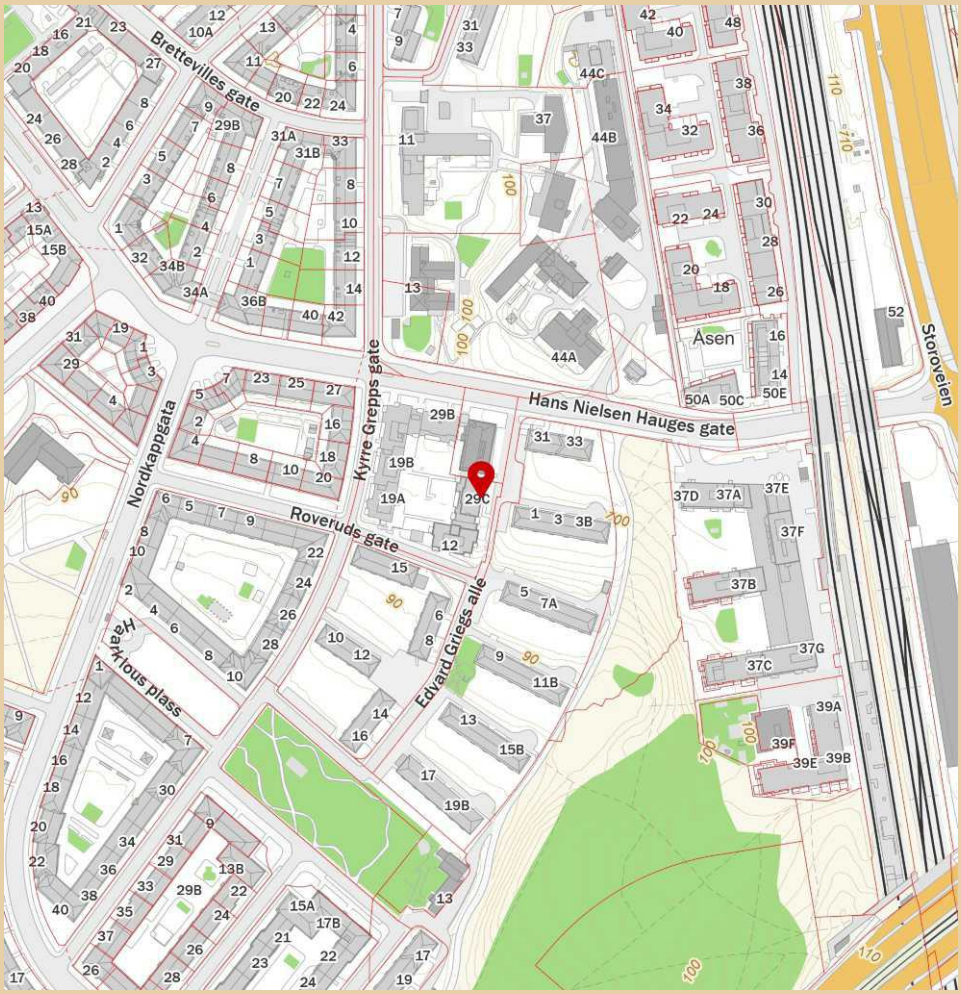
Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

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 29 D, 0481 Oslo
Gnr. 224, Bnr. 245, Snr. 117, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260520

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
