

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Hans Nielsen Hauges gate 29 A
0481 OSLO

Gnr./Bnr.: 224/245
Oslo kommune

Rapportdato: 25.06.2026
Befaringsdato: 25.06.2026
Referansenummer: 15083851

Areal

Leilighet
Bruksareal: 52 m² (BRA-i: 47 m²)

Totalt bruksareal: 52 m² (BRA-i: 47 m²)

Levert av Anticimex AS



Tlf: 41414128



www.anticimex.no



E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:



Ståle Gran Skøien



91886203

Rapportens innhold

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

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

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

Risikoopplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Forklaring av tilstandsgrader

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

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

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



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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



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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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



TG IU Ikke undersøkt

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



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

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

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.06.2026
Referansenummer	15083851
Meglerforetakets oppdragsnummer	25-26-0338
Hjemmelshaver/selger	Ingrid V Lund Grønseth
Bygningssakkyndig inspektør	Ståle Gran Skøien
Tilstede på befaringen	Ingrid V Lund Grønseth
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	23 °C
Rapportdato	25.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Hans Nielsen Hauges gate 29 A
Postnummer/sted	0481 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	224/245
Seksjonsnr.	42
Borettslag / Sameie	Thorshovhagen Sameie
Tomt	Eiet tomt: 5918 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	2005		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet i Thorshovhagen Sameie beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Sameiet består av 126 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, sittebenker, sykkelparkering, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Felles takterrasse og hobbyplass. Parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Byggemåte

Boligbygg over åtte etasjer samt underetasje. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet.

Boligen inneholder

Leilighet beliggende i byggets 3.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, walk-in closet, stue/kjøkken og soverom. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Helhetsvurdering	9	
Kjøkken		Vannrør	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	47			47	6
	Entré, bad, walk-in closet, stue/kjøkken, soverom				Balkong
Kjelleretasje		5		5	
		Bod			
SUM	47	5		52	6
Total bruksareal: 52 m ²					

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad er målt til 2,22 meter. Soverom er målt til 2,34 meter. Øvrige rom er målt til 2,40 meter.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller merket E304.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

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

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

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 24.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Fremlagt energiattest. Datert 25.06.2026.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Eier opplyser at det er utført følgende arbeid i boligen de siste fem årene, uten bruk av eksterne håndverkere (det foreligger derfor ingen dokumentasjon på arbeidet): Skiftet dør til walk-in closet.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge selger er det ikke utført arbeider på bad de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-dokumentasjon vedrørende oppføring av boligbygget.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med nyanlegg. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Prefabrikkert badrom fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling. Vegghengt servantskap med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Innmurt speil, skap og overbelysning med stikkontakt på vegg over servant. Dusj på gulv med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Mekanisk avtrekk på vegg. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.



TG 2

Helhetsvurdering

Det er valgt å vurdere våtrommet (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen:

Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk.

Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje.

Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent.

Drenering fra innebygget toalettsysterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort.

Det er registrert stedvis riss/krakkelering i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon.

Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.

Basert på våtrommets samlede tilstandsbilde og hovedmomentene nevnt ovenfor, må det påregnes videre overvåking slik at tiltak eller fornyelse kan iverksettes når dette blir nødvendig. Fornyelse av våtrom innebærer som oftest totalrenovering. Erfaring viser at igangsetting av utbedrings- og fornyelsesarbeider ofte avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det må tas høyde for.

Oppsummert



Tettesjiktets tilslutning til sluk -
Sluk bad

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra byggeår med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkskapsbelysning og stikkontakter. Frittstående hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med induksjonstopp. Ventilator i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggeår plassert i benkeskap. Hovedstoppekran og brannslange plassert under oppvaskkum.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Avløpsrør - Ventilator - Innredning	
 TG 2	Vannrør	Vannrør av typen glødde kobber rør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør, kobber og glødde kobber rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør med stoppekraner plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca 120 liter fra byggeår plassert i kjøkken. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum i kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i vegger.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran	
 TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig. Varmtvannsberederen står i et rom uten tilstrekkelig lekkasjesikring. Normalt skal lekkasjevann ledes til sluk, eller ha alternativ sikring mot fuktskader som for eksempel automatisk vannstopper med fuktsensor. Konsekvensen er at en eventuell lekkasje fra berederen eller tilknyttede rør kan føre til skader i rommet. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakelukepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer. Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)
		Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Slette innerdører. Naturlig ventilasjon via tilluftsventiler. Mekanisk avtrekk via ventilator i kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger. Følgende rom er målt: Entré og stue/kjøkken.

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

3. Etasje

 TG 1 3. Etasje I entré er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra balkong med de begrensninger dette medfører. Fasader utført i teglstein.

 TGIU Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende Yttervegger tilknyttet leiligheten er inspisert fra balkong med de begrensninger dette medfører. Konsekvens kan være at eventuelle feil og mangler samt skader ikke kan verifiseres. Foreslått tiltak er videre overvåking.

Vinduer og ytterdører

Entrédør med kikkehull i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Balkongdør og vinduer med karmen av tre i 2-lags glass fra byggeår.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på 6 m². Balkongen er belagt med tremmer av tre og har rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,12 meter. Utebelysning og stikkontakter.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

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

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

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

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

Spørsmål stilt til eier

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

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

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

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

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

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

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

Nei.

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

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

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

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

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i walk-in closet. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

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

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

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

Nei.

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

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

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

Nei.

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

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

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

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

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

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

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

Branntekniske forhold

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

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

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

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

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

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

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

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

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

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

Nei.

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

Nei.

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

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

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

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

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggssundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggssundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggssundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggssundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggssundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 91886203

Egenerklæring

Hans Nielsen Hauges gate 29 A, 0481 OSLO

24 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Hans Nielsen Hauges gate 29 A

Postadresse

Hans Nielsen Hauges gate 29 A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Har bodd i boligen siden overtagelse i september 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Grønseth, Ingrid Viola Lund

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 85762882

Egenerklæringsskjema

Name

Ingrid Viola Lund Grønseth

Date

2026-06-24

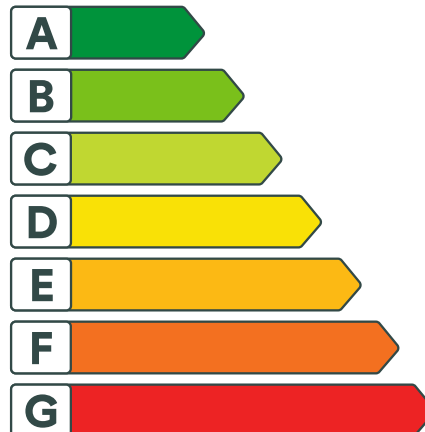
Identification



Ingrid Viola Lund Grønseth



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


Adresse
Hans Nielsen Hauges gate 29A, 0481 OSLO
Dato for energimerking
25.06.2026
Merkenummer
Energiattest-2026-316195
Bygningskategori
Boligblokker
Bygningsnummer
81724261
Gårdsnummer
224
Bruksnummer
245
Seksjonsnummer
42
Bruksenhetsnummer
H0304


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
2005
Bygningstype
Leilighet
Bruksareal
47,0 m²
Oppvarmet bruksareal
47,0 m²
Oppvarmet etasje
1
Bygningsmateriale
Betong
Oppvarming
Elektrisitet
Ventilasjon
Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima
Pr. KVM pr. år
152,65 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima
Pr. KVM pr. år
152,65 kWh/m²
Totalt levert pr. år
7 175 kWh



Hans Nielsen Hauges gate 29A, 0481 OSLO



Detaljering

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



Hans Nielsen Hauges gate 29A, 0481 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøøl - 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 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: 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 10: 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. Monter 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



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



Dato: 24.06.2026

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



PlottID/Best.nr: 159822/ 86535623

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29

Gnr/Bnr: 224/245

Deres ref.:

Kommentar:

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2

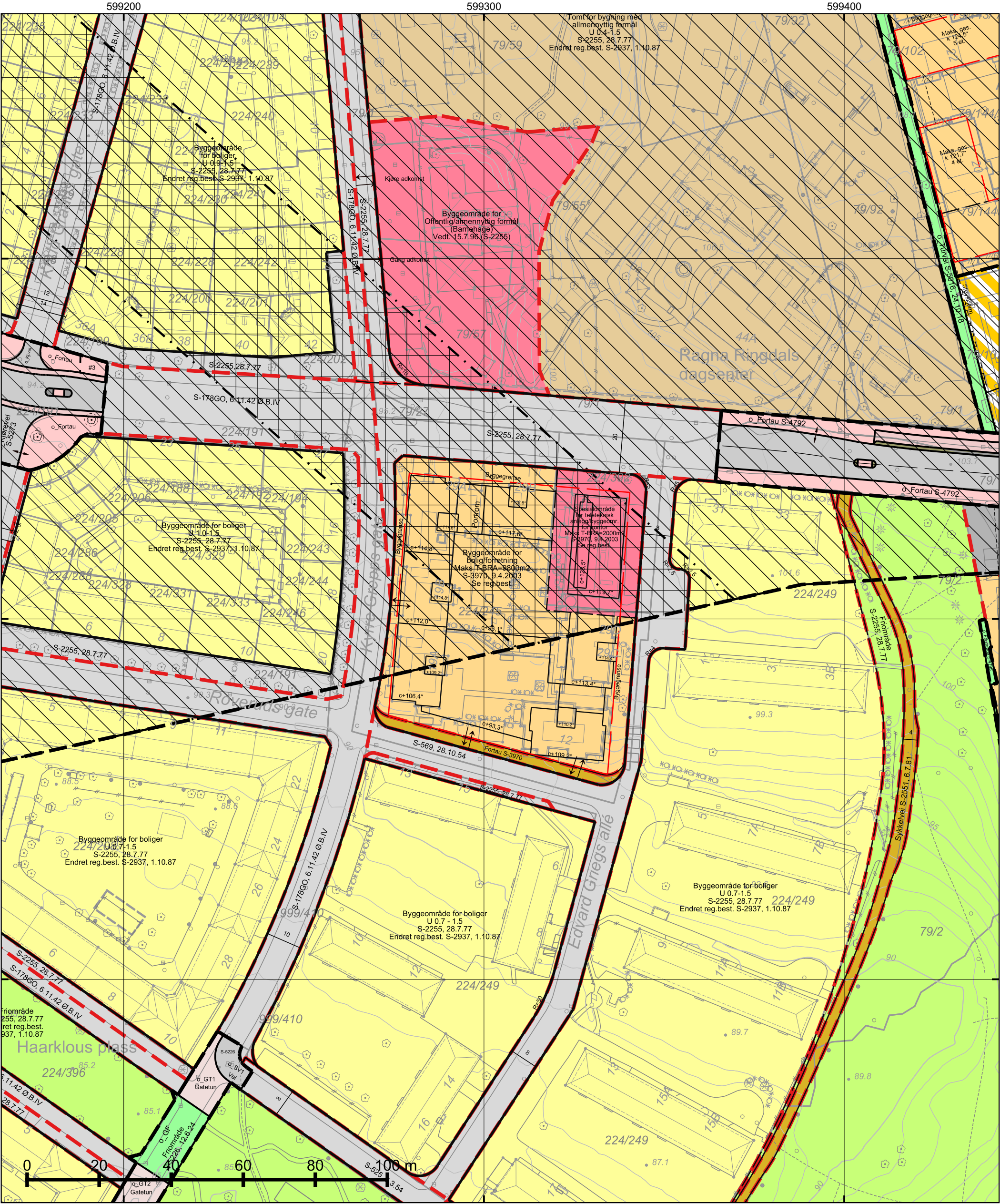
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17

– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.

– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

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: 24.06.2026
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: 159822/ 86535623

Adresse: Hans Nielsen Hauges gate 29

Gnr/Bnr: 224/245

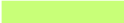
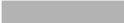
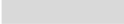
Deres ref.:

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)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	70 - Felles avkjørsel		Byggegrense
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Byggegrense
	140 - Bolig/forr./kontor		Regulert senterlinje
	144 - Forr./bolig		Regulert stoyskjerm
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	170 - Privat institusjon		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		Inn-/utkjøring
	312 - Fortau		Avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		Eksisterende tre som skal bevares
	643 - Televerkanlegg		

	1541 - Vannforsyningsanlegg
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2014 - Gatetun
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3031 - Turveg
	3040 - Friområde

 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpBåndleggingSone

 RpBåndleggingGrense

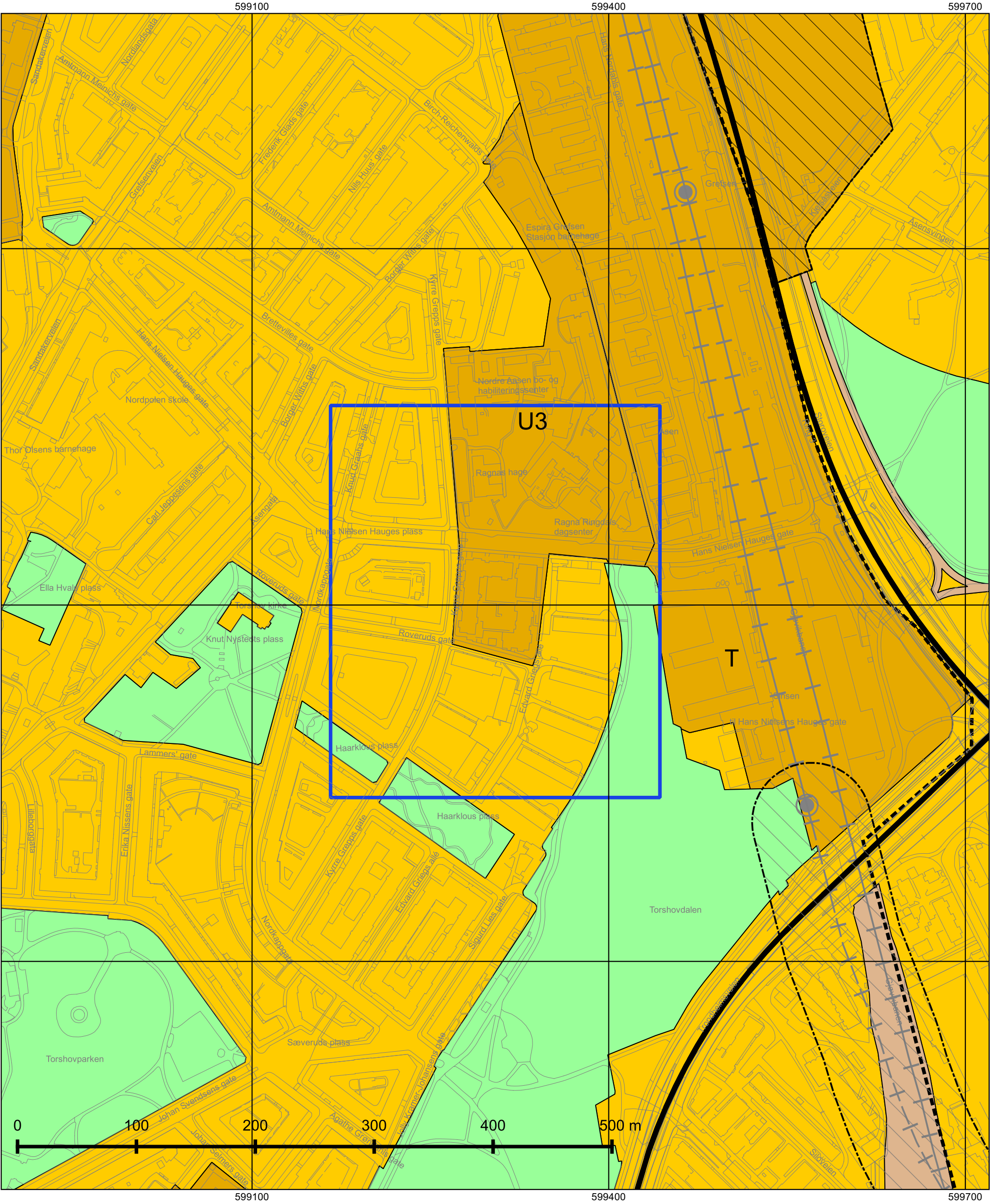
 RpSikringSone

 RpSikringGrense

	70 - Felles avkjørsel
	76 - Felles underjordisk anlegg
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)





Oslo

Dato: 24.06.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 159822/86535623

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>

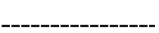
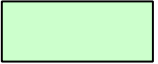
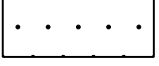
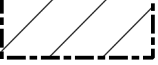
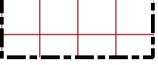
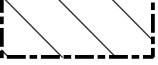
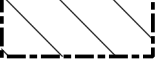
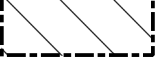
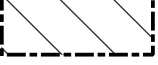
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

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

finit.

Denne boligen kan kjøpes med **Finit Deleie**



Kjøp din egen bolig!

Med Finit Deleie kan du kjøpe bolig selv om du mangler egenkapital.

Å kjøpe bolig med Finit er som regel mer lønnsomt enn å leie, fordi du bygger egenkapital i boligen via prisvekst og nedbetaling av lånet.

Finit får en andel av denne gevinsten. Men du beholder mesteparten, selv om du bidrar med under halve egenkapitalen!

Hvordan fungerer det?

1 Søk på finit.no

Søknaden tar 5 minutter, og hvis du allerede har funnet en bolig får du svar før budrunden.

2 By på boligen

Når finansieringsbeviset er i boks kan du by på boligen!

3 Kjøp ut Finit

Du kan kjøpe ut Finit helt eller delvis. Men du kan også selge boligen hvis du ønsker det.

Les mer på www.finit.no eller send en e-post til hei@finit.no

finit.

E

EIE eiendomsmegling



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.

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 alternativer 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 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 gjentakende 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 Ternes
- 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 dagnad 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 vaffer.

I forkant av vårdagnad 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 dagnadslisten, 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 dagnads-deltakelse fra cirka 20 % av leilighetene, vår og høst. Styret gjentar oppfordringen om at eierseksjonene å prioritere deltakelse

Dagnad 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 utløsning 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 ekstrapperioder 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 imøtekommande, 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 en 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 gjestående 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.

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

Sykelrom 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 Nøkkelibrikker

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

Det er rutiner for nøkkel; nøkkelibrikkebestilling 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 være håndsløkkemidler 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
DRIFTSINNEKTER:					
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 DRIFTSINNEKTER		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
FINANSINNEKTER/-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 avsetning 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
--------------------	--------

Øreavrundning	2
---------------	---

Velferds kostnader	-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

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike 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.



Shape the future
with confidence

2

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 rettviseende 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-PPFP4-1PV11

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



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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://euti.penneo.com>.

Vedlegg 3

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.

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

Side 1 av 4

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.

Nøklerne 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.

Anbudsinnsbydelse, leverandører og tilbudsvurdering

Anbudsinnsbydelsen har gått ledende låsfirmar som har status som gull eller platina i iLOQ leverandørpartneroversikt.

Side 2 av 4

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:

Side 3 av 4

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 lesere 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: Bjom.amble@obos.no)

STYRET:

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

Status per 31.12.2025 (oppdatert 2026-01-07)

OPPGANG	ANTALL	A KR.	SUM	<u>STK. LEIER</u>	
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: _____



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

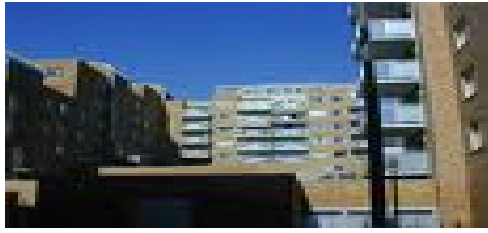
OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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 sjanse 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 Det er ikke tillatt å lufte hunder i sameiets bakgård/hage, verken øvre eller nedre plan. For øvrig skal kjæledyr alltid være i bånd i sameiets fellesarealer, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer.

5 Avfall

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i avfallskontainerne i avfallsbodene.

Husholdningsavfall i form av papp og papir skal kastes i avfallskontainerne ment for dette, mens annet husholdningsavfall skal kastes i de øvrige avfallskontainerne. 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 kontainerne. 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 kontainerne. 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.

**VEDTEKTER
for
TORSHOVHAGEN SAMEIE
org.nr. 988 304 255**

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 beplantning, nyplantning 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)

Det er ikke tillatt å lufte hunder i sameiets bakgård/hage, verken øvre eller nedre plan. For øvrig skal kjæledyr alltid være i bånd i sameiets fellesarealer, og eieren plikter å påse at dyret ikke gjør fra seg i fellesarealer.

(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) Månedssleie 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 brannslukningsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karm
 - 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 hæverk.

(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 insekter 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 garasjeeksjon 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdsloven 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 stede 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

Torshovhagen sameie

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 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 gjentakende 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 Tørnes

Følgende stilte til valg:

Tom Are Pedersen

Trond Jensen

Joakim Tørnes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Svein Asak

Wenche Svoor

Følgende stilte til valg:

Svein Asak

Wenche Svoor

Hegdehaugen Eiendomsmegling AS
EIE Majorstuen & St. Hanshaugen v/Tina Herberg
Hegdehaugsveien 24, 0352 OSLO
E-post: tih@eie.no

Deres ref.: 25260338 . Vår ref.: 1162-1-042

Dato: 24.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Torshovhagen Sameie
Organisasjonsnr: 988304255
Seksjonseier: Grønseth, Ingrid Viola Lund
Medeier:
Leilighetsnummer: 042
Adresse: Hans Nielsen Hauges Gate 29 A, 0481 OSLO
Seksjonsnummer: 42
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 styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, 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	3 644 531,00
Innfrielsesdato:	30.01.2034
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 609,00,-
Herav:

Driftskostnader BO
Strøm/vaktmester
Internett
Felleskostnader bolig

Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
302,00	
216,00	
178,00	
1 913,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	264,-
Fradragsberettigede kostnader:	1 491,-
Annen formue:	21 704,-
Gjeld:	19 931,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207755524
Restsaldo:	19 145,10
Kapitalkostnader:	270,22
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 19 145,10,-, 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: 22 89 62 84.

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

Nabolagsprofil

Hans Nielsen Hauges gate 29A - Nabolaget Åsen - vurdert av 169 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Offentlig transport

 Sinsen T	2 min 
Linje 58	0.2 km
 Sinsenkrysset	5 min 
Linje 12, 17	0.4 km
 Sinsen	5 min 
Linje 4, 5	0.4 km
 Grefsen stasjon	7 min 
Linje RE30, R31	0.6 km
 Oslo S	11 min 
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.)	4 min 
614 elever, 34 klasser	0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	10 min 
160 elever, 12 klasser	0.8 km
Sinsen skole (1-7 kl.)	12 min 
603 elever, 30 klasser	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	14 min 
227 elever, 16 klasser	1.1 km
Morellbakken skole (8-10 kl.)	16 min 
392 elever, 30 klasser	1.2 km
Nydalen videregående skole	22 min 
960 elever	1.8 km
Foss videregående skole	6 min 
600 elever, 20 klasser	2.2 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

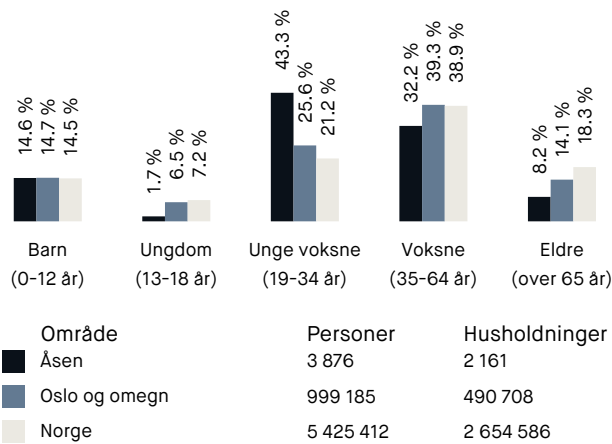
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Ragnas Hage (0-5 år)	2 min 
123 barn	0.2 km
Espira Torshovdalen barnehage (1-5 ...	5 min 
80 barn	0.4 km
Askeladden barnehage (1-5 år)	4 min 
45 barn	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Torshov	1 min 
Rema 1000 Torshovdalen	3 min 



Primære transportmidler

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

Kollektivtilbud

Veldig bra 95/100

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100

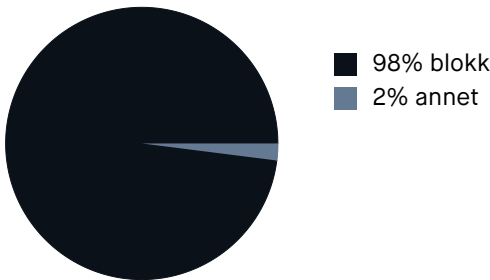
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⚽ Haarklous plass	5 min 🚶
Fotball m.m	0.3 km
⚽ Muselunden	8 min 🚶
Ballspill, fotball	0.5 km
🏊 Sandaker Treningssenter	6 min 🚶
🏊 Fresh Fitness Storo	9 min 🚶

Boligmasse



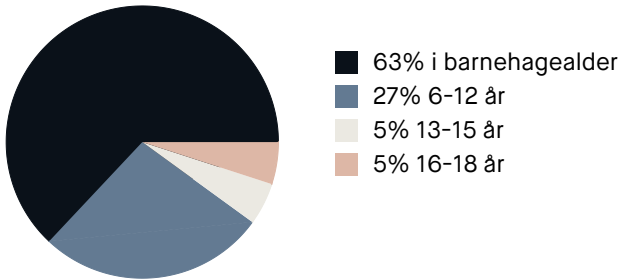
«Bra kollektive transportmidler i umiddelbar nærhet. Mange dagligvarebutikker å velge mellom. Storo storsenteret, fantastisk senter. Bra miljø. Gode naboer.»

Sitat fra en lokalkjent

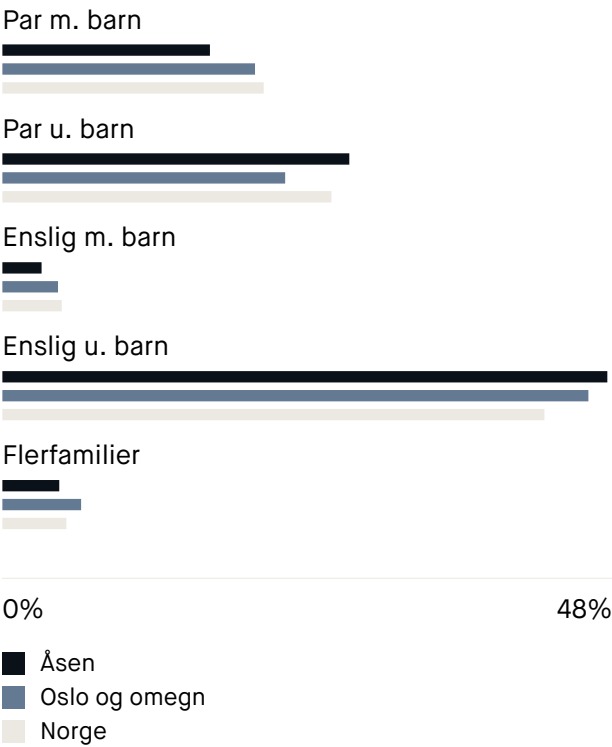
Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	8 min 🚶
📍 Vitusapotek Sinsen	4 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

