

Johan Svendsens gate 1



Velkommen til

Johan Svendsens gate 1



Salgsoppgaven produsert 28. mars 2025

KLASSISK TORSHOVGÅRD

Koselig og praktisk 2-roms i klassisk Torshovgård m/ org. tregulv og store vinduer. Hele leiligheten vender mot bakgård

Prisantydning	3 990 000,-
Fellesgjeld	122 182,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 113 532,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 841,-
BRA-i	32 kvm
Totalt BRA	40 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1920

Megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- JOHAN SVENDSENS GATE 1
- Presentert av Vilde Nadden

- En utrolig koselig 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i "grønne" omgivelser på Torshov. Her bor man sentralt, men allikevel tilbaketrukket, med nærhet til urbant byliv og store, flotte grøntområder. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og vender i sin helhet mot borettslagets bakgård, og oppleves dermed skjermet og rolig!

- Leiligheten består av gang, stue/kjøkken, romslig soverom og bad. Enkel adkomst til flott, felles bakgård med utemøbler og grøntområde.

- Vendt mot bakgård
- To eksterne boder på totalt 8 kvm
- Veldrevet borettslag med flotte uteområder, fellesgrill, beplantning m.m.
- Velutstyrt kjøkken med svært god skapplass
- Tidløst bad med særpreg som synlig teglstein
- Ingen forkjøp eller dokumentavgift

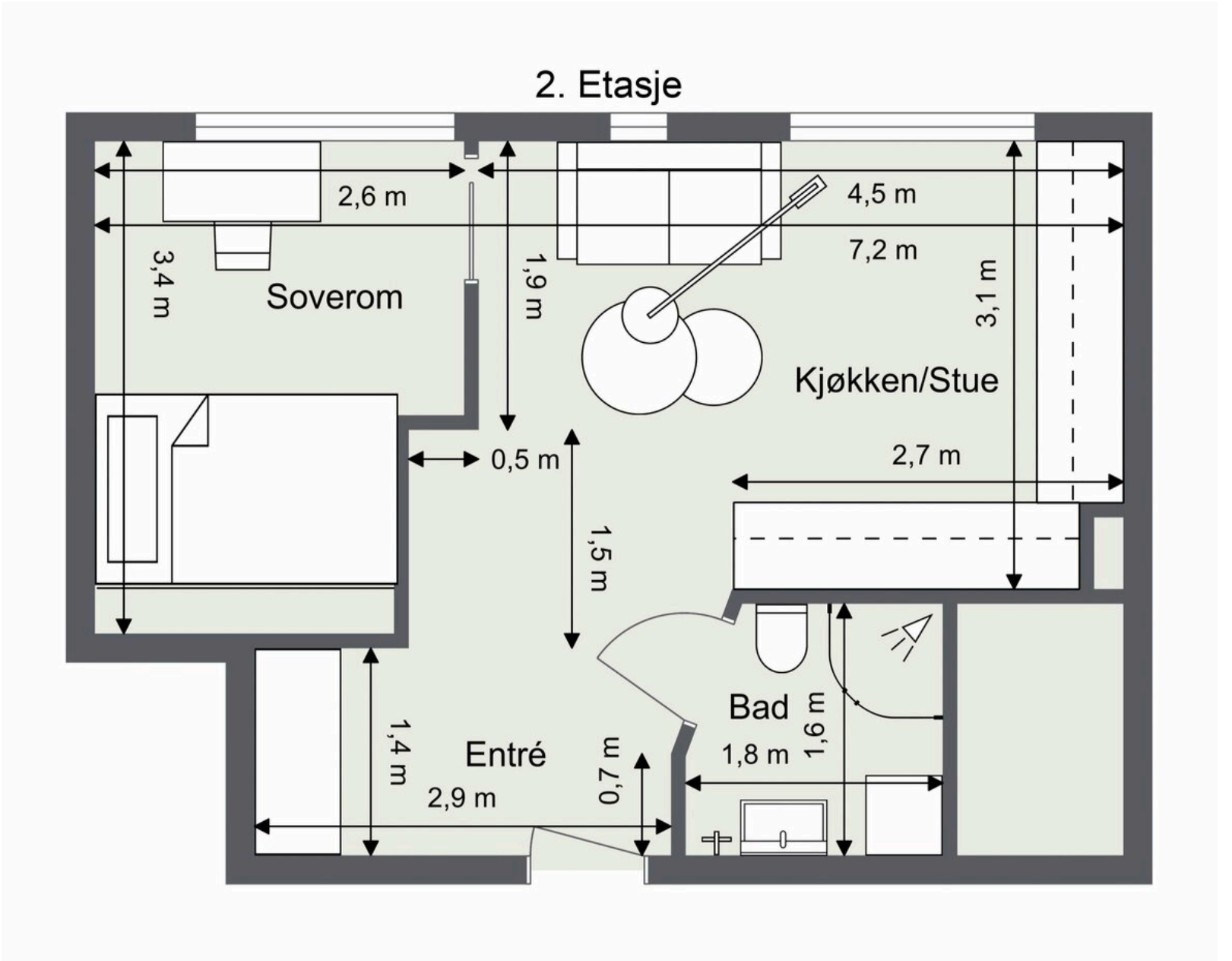
Arealer og innhold

BRA-i:	32 kvm
BRA-e:	8 kvm
Totalt BRA:	40 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 32 kvm. Gang, kjøkken/stue, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. En kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm.
Total BRA: 8 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



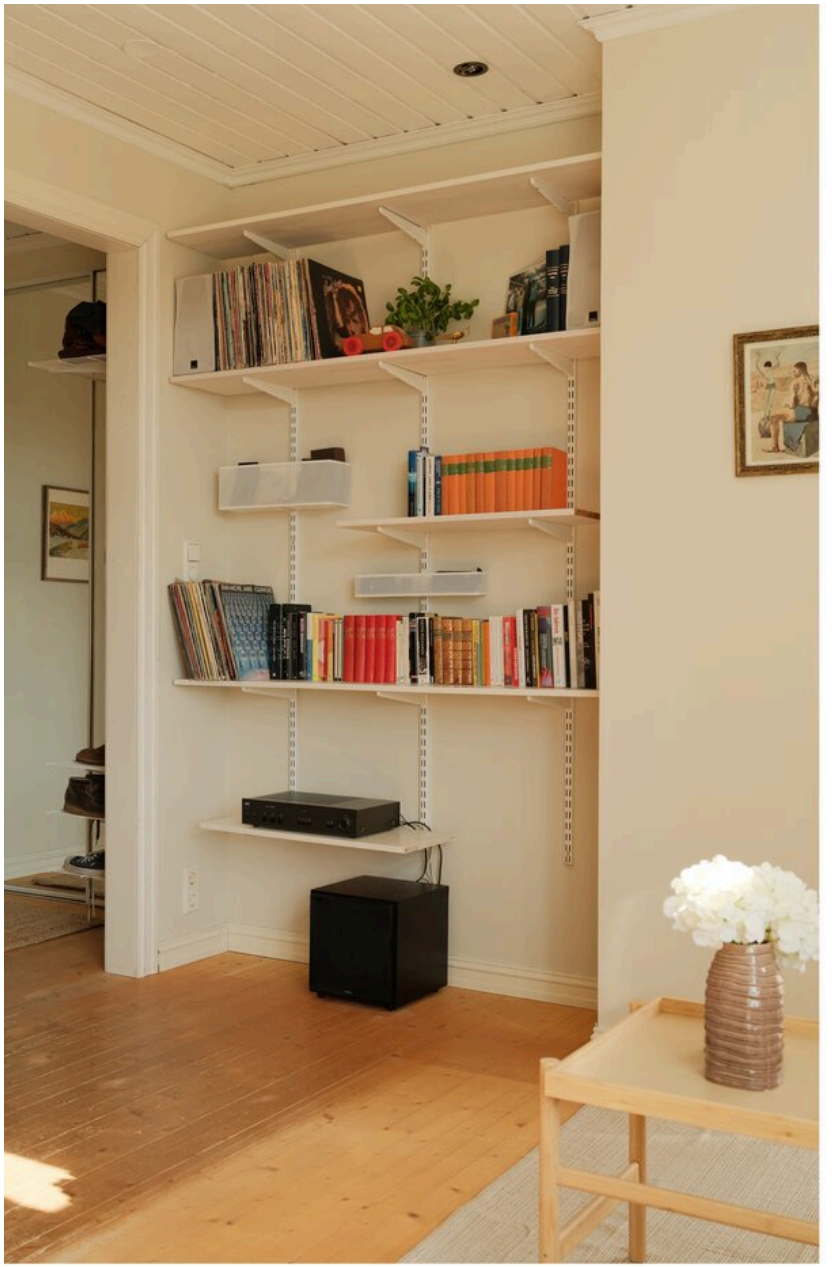










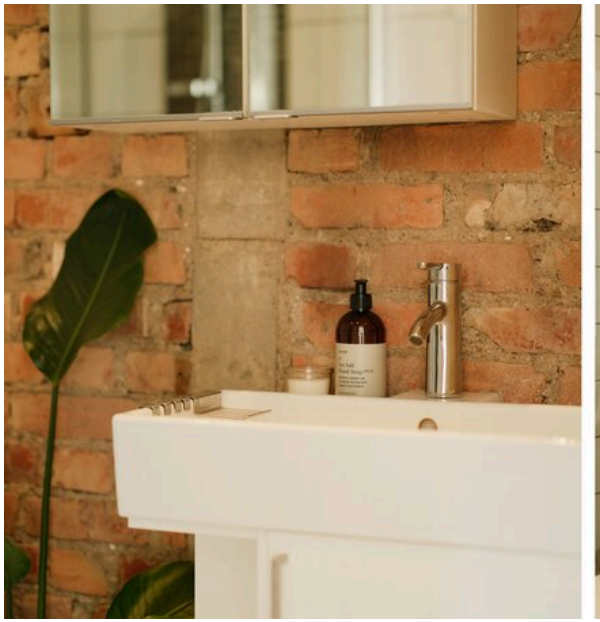


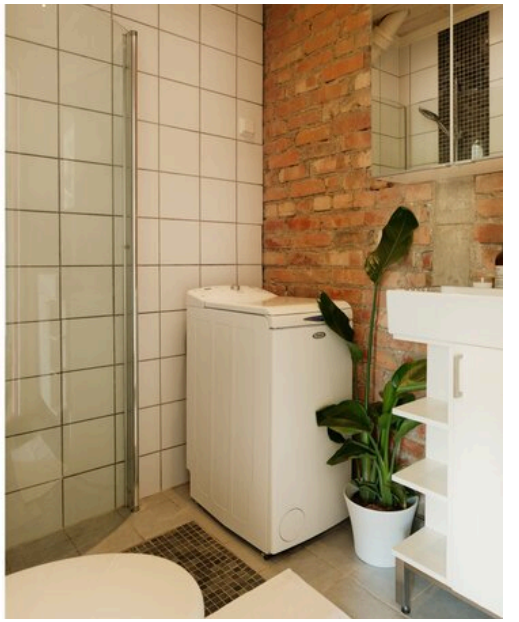

THE GODFATHER NOTEBOOK
KOKBOKEN


JEAN MICHEL JARRE EQUINOXE
KEITH RICHARDS





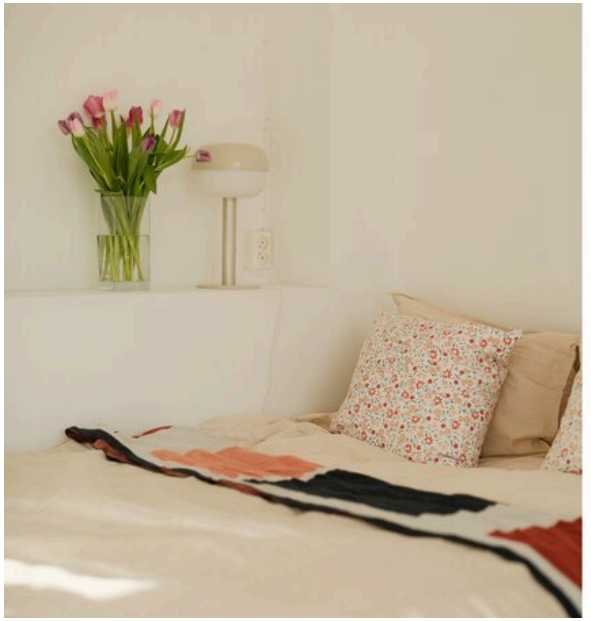













BOLIG
Før & etter









Informasjon

Johan Svendsens gate 1

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0057/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 37 i Torshov Kvartal 13 Borettslaget, org.nr. 864404332

Selger
Per Christian Vigmostad

Kjøpesum og omkostninger
3 990 000,- (Prisantydning)
122 182,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 112 182,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 113 532,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 122 832,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1920

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 32 kvm
BRA-e: 8 kvm
Totalt BRA: 40 kvm

Beskrivelse:
Leilighet
2. etasje:

BRA-i: 32 kvm. Gang, kjøkken/stue, soverom og bad.
Total BRA: 32 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 8 kvm. En kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm.
Total BRA: 8 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Det er gode solforhold i bakgården.

Leiligheten har store vindusflater mot mot bakgård, uten noen blokker liggende i nærheten. Dette gir gode lys- og utsiktsforhold i leiligheten.

Innhold

Leiligheten består av gang, stue/kjøkken, soverom og bad. I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5 kvm og en loftsbod på ca. 3 kvm.

I tillegg har man enkel adkomst til en utrolig hyggelig bakgård med gressplen, utemøbler, grill, beplantning m.m.

Standard

ENTRÉ
Praktisk yttergang som gir et godt førsteinntrykk. Veggene er malt i et tidsriktig fargevalg og originalt tregulv som kan slipes. Her har du god plass til oppbevaring i skyvedørsgarderobe. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 kvm og en kjellerbod på ca. 5 kvm, som byr på ekstra lagringsplass. Leiligheten har adkomst via trappeoppgang. En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehul

KJØKKEN OG STUE
Velutstyrt og forholdsvis romslig kjøkken med åpen løsning mot stue. På kjøkkenet har du plass til spisebord for sosiale sammenkomster. Det er rikelig med skap- og benkeplass for matlaging og oppbevaring. Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, mikrobølgeovn og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap. Alle hvitevarer vil medfølge leiligheten.

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet. Her har man plass til en liten sofagruppe og sofabord. Praktisk hylleløsning gir ekstra oppbevaringsmuligheter, eller så kan man eventuelt henge opp TVen her. Stort vindu mot bakgård slipper inn godt med naturlig lys og gir en hyggelig utsikt. God takhøyde på ca. 2,60 m. Veggene er malt i 2025. Originalt tregulv som kan slipes hvis ønskelig. Inngang til soverom fra stuen.

SOVEROM
Soverommet er innbydende med lyse og originalt tregulv. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobe/skrivebord. Soverommet vender mot borettslagets bakgård.

BAD
Bad med fliser på gulv og vegger samt teglvegg og panel. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på

gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall. Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett. Elektrisk fuktstyrt vifte.

Parkering

Selger opplever det som enkelt å finne parkering i nærområdet. Det er tilrettelagt for beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022: Skadedyrsanering. Vedlikehold av brannanlegg Oppgradering av programvare.
2021-2022: Velux-service Service og vedlikehold av Velux takvinduer. Kontroll av elanlegg Oppgradering av elanlegg, korrigering
av feil og mangler.
2021: Nytt vannrør Reparasjon av lekkasje i nr. 45.
2020-2021: Nytt låsesystem Nye nøkler med elektronisk brikke innført.
2020: Asfaltert fortau Johan Svgt. Asfaltert og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann. Nye Brannslukningsapparater.
2019: Reparert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel.
2018: Soilrør video inspeksjon Reparert påviste skader
2015: Utbedring bakgård.
2013 - 2014: Brannsikring. Oppført uteboder Oppført uteboder fir barnevogner og sykler.
2012: Kjøpt inn nye vaskemaskiner. Byttet utvendige hovedvannkraner.
2011: Piperehabilitering.
2008: Skiftet vinduer
2004: Malt vinduer mot bakgård.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Nei. Eventuell kommentar: Badet er fra før jeg kjøpte leiligheten. Ikke hatt noen problemer med det

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort piperehabilitering i 2024 i regi av styret. Vet ikke hva firmaet het.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny asfalt i bakgård i 2024, da også med drenering, tror jeg.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid? Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Husker ikke dato for dette. Vil tro Styret har informasjon om dette.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Se hele egenerklæringsskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

- Boligblokk med bærende konstruksjoner.
- Etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur
- Saltakskonstruksjon.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007.
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Avløpsrør:
Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Vannledninger:
Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Se tilstandsrapporten for mer informasjon.

Innbo og løsøre

MANGLER SPØRSMÅLSARK FRA DEG
Dette medfølger:
- Vaskemaskin.
- Alle hvitevarer på kjøkken.
- Vegghengte hyller i gang og i stue.
- Skyvedørsgarderobe i gang.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og

tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

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

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
I fjor hadde jeg 7722 kWh. Nettleie 5696,-. Strømregninger fra Lyse utgjorde 6000,- for et år.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 841,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnader inkluderer trappevask, vaktmester, 200/200 Mbps fra NextGenTel, kommunale avgifter (bortsett fra evt. eiendomsskatt), felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold m.m.
Felleskostnader øker til kr. 2 925,98,- fra 01.07.2025. Opplysning gitt av megleropplysninger datert 24.02.2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 912 872,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 651 486,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en

prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

200/200 Mbps fra NextGenTel er inkludert i felleskostnadene.
Linær TV kan bestilles fra NGT utenom.

Opplysning gitt av styreleder på mail.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kvartal 13 består av 89 andelsleiligheter. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Gårdsnummer er 225 og bruksnummer er 125. Torshov Kvartal 13 har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er BDO AS.

Svar fra styret den 15.03.2025:
Generalforsamlingen avholdes i mai. Vi planlegger digital GF om ikke det kommer inn vesentlige saker som trenger diskusjon i GF. Endelig dato er ikke klar, men det blir ca 20. mai. Vi har gjennomført årsmøte og ekstraordinært årsmøte i 2024. Legger ved årsmøteinnkallinger og -protokoller for 2024. Noen av disse er dessverre merket med 2023 fra forretningsfører Obos...

Vi har varslet økning på felleskostnader fra 1/7 med 3%.

Vi jobber for tiden med takarbeider, over en og en oppgang iht. behov. Det kan innebære en del utgifter. I utgangspunktet har vi egenkapital til dette, men om det blir mer omfattende så kan vi måtte ta opp lån og øke felleskostnader. Det er på tide med en vurdering av avløp/soil, men vi har ikke enn så lenge planer om gjennomføre rørfornying.

Plpeløpene er ferdig rehabilitert. Kostnadene er fordelt iht. fordelingsnøkkel på samtlige andeler.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Nei.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 122 182,- pr. 01.02.2025

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208449036
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,68%
Restsaldo 19 939 471,00
Innfrielsesdato: 30.11.2049
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesformue
Kr 11 815,- pr. 31.12.2024

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad på påregnes.

Dyrehold
13. Det skal søkes styret om husdyrhold i hvert enkelt tilfelle. Kontakt styret for mer informasjon. Megler eller selger kan ikke ta ansvar for at søknad blir godkjent.

Borettslagets forsikring
Protector
Polisenr. 1480406.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 210 kvm (Festetomt)
Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. Festekontrakten, sist justert og signert i september 1954, gjaldt fra 1951 i 70 år framover, og utgikk og ble fornyet under samme vilkår i 2021. Ifølge brev fra Oslo Kommune, datert 08.08.2019, ble festeavgiften oppjustert med virkning fra 01.11.2021. Brevet la til grunn en ny årlig ifesteavgift på kr. 170.000,-. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Festetomt utgjør 15 959 kr av andelens fellesgjeld i følge opplysninger fra forretningsfører.

Adkomst
Adkomst til oppgangen fra Johan Svendsens gate. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Koselig leilighet i klassisk "Torshovgård" som kalles spaserstokken. Det offisielle kallenavnet kommer av dens form som en spaserstokk i fugleperspektiv. Gården inngår som en av de historiske Torshovkvartalene. Her har du et idyllisk og parkmessig gårdsrom med frodig beplantning og fine grøntarealer. Beliggenheten er sentral og meget populær på Torshov med tilgang til alt av nærområdets fasiliteter. Her kan du nyte noen av Oslos flotteste parkområder rett utenfor døren.

Nærområdet har det meste av butikk- og servicetilbud lett tilgjengelig, som matbutikker (Coop Extra-butikk rett rundt hjørnet og søndagsåpne matbutikker som Bunnpris og Joker), kaféer, restauranter, spisesteder, skoler, mange fine barnehager, bank, apotek, vinmonopol, flere treningssentre (SATS, Elixia og Myrens Sportssenter), samt variert kulturtilbud på Torshov, Grünerløkka, Nydalen osv. Ikke langt fra leiligheten finner du kulturslottet Soria Moria, Torshovteatret, Trikkestallen rett over gaten med teater og flott uteservering på sommerstid, samt Ringnes Park med Ringen kino. Det er en rekke småbutikker og spesialforretninger i Vogts gate. Konstabel med sin flotte interiørforretning og vår lokale slakter og delikatesseforretning Strøm Larsen bør nevnes.

Det er også kort vei til Handelshøyskolen BI i Nydalen og Storo Storsenter som er Oslos største shoppingsenter med 130 butikker, spisesteder og tjenester, og som har et stort Sats-treningssenter i 4. etasje på ca. 3.000 kvm.

Torshov er kjent for sine store, flotte og frodige parker som kan nytes av store og små. Torshovparken, kanskje den mest anerkjente finnes i kort avstand fra leiligheten. Parken benyttes aktivt til ulike fritidsaktiviteter sommer- og vinterstid blant mange av beboerne i området. Torshovparken er 41 mål i utstrekning og ligger på en naturlig høyde. Det er utsikt mot byen og fjorden fra toppunktet (87 meter over havet) midt i parken, der musikkpaviljongen er plassert i enden av en allé. Sydsiden av Torshovparken er nylig blitt oppgradert med flott aktivitetspark for store og små, med blant annet sandvolleyballbaner, minigolf og mulighet for andre ballspill, samt isbane om vinteren.

Torshovdalen er ca. 5 minutters gange unna, og her er det store plener tenkt for aking og skilek (kommunen preparerer langrennsløype om vinteren) samt et yrende skateboardmiljø med 3 stk. ramper. I forbindelse med utbyggingen av Torshov, sørget by gartner Marius Røhne for at dette området ble skånet for utbygging i reguleringsplanen fra 1934. Torshovdalen gikk her inn i et sammenhengende parkmessig belte og turveier gjennom byen. Begrunnelsen var den tids begynnende tenkning om behovet for lys, frisk luft og tilgang til natur for byens befolkning med den positive virkningen dette har for folkehelsen.

Leiligheten sogner til Lilleborg skole. Det finnes også flere private -og kommunale barnehager i området.

God offentlig kommunikasjon finner du også i nærområdet - på dagtid går trikken hvert femte minutt til blant annet Grünerløkka og sentrum (trikk nr. 11, 12 og 13). Bussruter i nærområdet inkluderer blant annet rute 20 til Majorstuen/Skøyen, rute 30 til BI Nydalen og Huk/Bygdøy, og rute 56 til Solemskogen i Nordmarka med flott turterreng. Nærmeste bussholdeplass finnes under 2 minutter unna leiligheten. Holdeplass for Flybussekspressen fra Ring 2 ligger under 5 minutter unna.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument fra 1922. Dokumentet ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Originale plantegning: Opprinnelig var badet noe mindre, og det var vegg mellom gang og kjøkken/stue. Opprinnelig var det et stort kjøkkenrom, og et stort rom kalt "værelse". Når selger kjøpte boligen var det bare et stort rom med åpen løsning mot kjøkken. Selger har satt opp en lettvegg for å lage et soverom. Leiligheten selges slik den fremstår på visning.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Pågående plansaker i nærområdet:
Torshov Kvartal 13 - Rehabilitering av 36 pipeløp med stålrør
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202455238

Vossegata 31 B med flere - Boliger, næring og barnehage - Torshaug
Saksnummer: 202453023 - Reguleringssak
Hensikten med planen er å utvikle eiendommen med park, boliger og møteplasser. Eiendommen skal åpnes opp, bli tilgjengelig for alle og knyttes til omkringliggende parker, friområde og bomiljø med gang- og sykkelstier. Eksisterende og ny bebyggelse skal få et sammensatt program for næring, undervisning, bevertning, kultur, eldreomsorg, i tillegg til boliger. I skissene for utvikling av Torshaug er dagens bruk av eksisterende bygg videreført i planen. Studentboliger, barnehage og ungdomsskole er foreslått i nye og eksisterende bygg. I tillegg viser planen en Demenslandsby og fl erbrukshall i sør og boligkvartaler i nord.
I medhold av plan- og bygningsloven § 12-8 andre ledd stopper kommunen planinitiativet fra videre behandling.

Saksnummer
202455238
Siste bevegelse
Siste dok. 28.05.2024
Johan Svendsens gate 3 - Utbygging av kjellerarealer og bruksendring

Saksnummer
202458120
Siste bevegelse
Siste dok. 05.02.2025
Ole Bulls gate 39 - Bruksendring av areal på loft til bolig, oppføring av takark og innsetting av takvindu

Saksnummer
202551241
Siste bevegelse
Siste dok. 20.02.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/225/125:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417294 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,507
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

24.05.1924 - Dokumentnr: 993705 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

25.07.1925 - Dokumentnr: 993758 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

23.09.1954 - Dokumentnr: 417294 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,507
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

Nye vilkår

04.11.1970 - Dokumentnr: 517568 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:225 Bnr:187

15.08.1922 - Dokumentnr: 900443 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA TORSHOVGT 54B M FL - UTGÅTT

12.06.1997 - Dokumentnr: 34759 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:132
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:133
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:134
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:135
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:136
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:137
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:138
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:139
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:187
Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:225 Bnr:188
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:225 Bnr:189

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning

avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som

vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt ca. kr. 9 900,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 28. mars 2025

Megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Johan Svendsens gate 1

Johan Svendsens gate 1

Nabolaget Lønnebakken/Torshovtoppen - vurdert av 152 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	4 min 0.3 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	11 min 0.9 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	12 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	23 min 1.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.5 km
Hersleb videregående skole	8 min

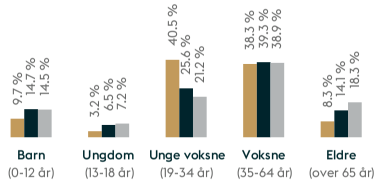
Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	1 min 0.1 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.6 km

Barnehager

Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	2 min 0.2 km
Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	4 min 0.3 km
Torshovhagen Doremi barnehage ... 49 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lønnebakken/Torshovtoppen	2 065	1 414
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 73/100

Kvalitet på skolene
Bra 69/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Torshovdalen	5 min
Lilleborgbanen	5 min
Mudo Torshov	9 min
Myrens Sportssenter	9 min

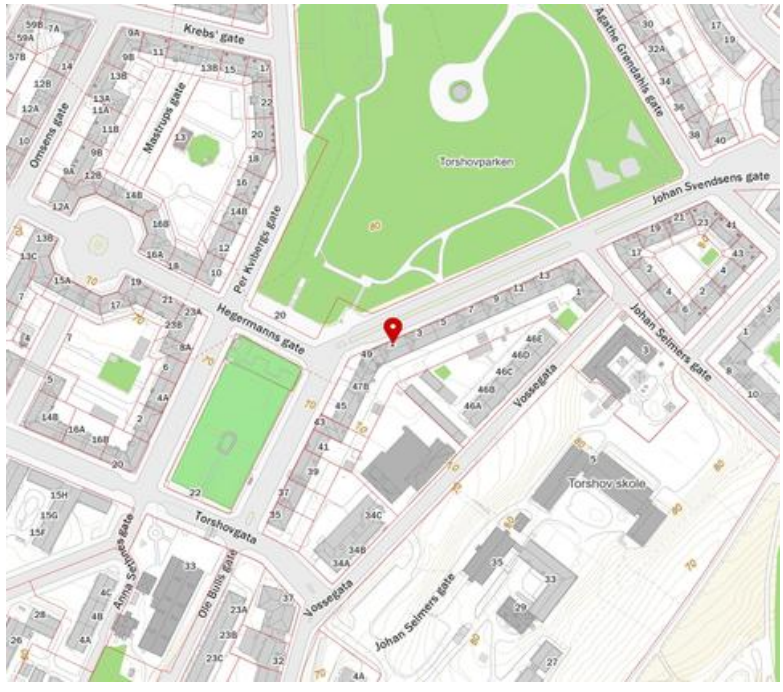
«Deilig tilgang på alt i nærheten. Føles som om vi bor i en stille oase midt i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
OSLO kommune
gnr. 225, bnr. 125
Andelsnummer 37

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 32 m²



Befaringsdato: 26.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 13907-2890 **Referansenummer:** LK1342

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje og det medfølger boder.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det kommenteres at kunde ikke var tilstede på eiendommen og forøvrig ikke gitt noe informasjon om boligen. Årstall er antatt byggeår.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1924

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur,
Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Tregulv
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt panel. Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Trebjelkelag som etasjeskille.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger samt teglvegg og panel.
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elektrisk fuktstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, mikrobølgeovn og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Beskrivelse av eiendommen

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.
Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

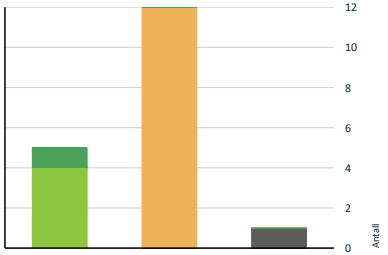
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1924

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjon/mur, Saltakskonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater

TG 2 Vinduer

Vinduer med 2 lags isoler glass med produksjonsår 2007

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert noe bruksslitasje. Det er observert fuktblemmer i utforinger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes vedlikehold på sikt.

TG 1 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflatebehandling gulv: Tregulv
Overflatebehandling vegger: Malt panel og malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malt panel.
Det er stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Vurdering av avvik:

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Flere eldre overflater som er moden for oppussing. Tilstandsgrad 2 er gitt med bakgrunn i bygningsdelens generelle tilstand, alder og bruksslitasje.
Det er observert en del bruksslitasje på gulvflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Stedvis overflate behandling bør påregnes. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det. Det er ikke tatt hensyn til kosmetiske forhold, men selve konstruksjonselementet som er observert.
Trebjelkelaget er naturlig nok ikke tilgjengelig for inspeksjon uten å gjøre inngrep i konstruksjonen.
Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue/kjøkken/entre er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre innerdører med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder og stedvis bruksslitasje. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger samt teglvegg og panel. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Elektrisk fuktstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagt, malt panel og tegl på vegger.
Overflatebehandlinger: malt panel. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Det er observert svertesopp i mykfuge. Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er avvik:

Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger som kan indikere oppgraderingsbehov. Fliser er ufagmessig utført, det er observert ujevnheter i fliser. Sluket er plassert skjevt i gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.

Eventuelt reparasjon av fliser med bom(hulrom)
Forsiktig fjerne flisen(e) med bom ved hjelp av meisler og varme (for å redusere skade på flisen hvis den skal gjenbrukes).
Rensing og ny liming:
Fjerne gammelt lim fra underlaget og påføre nytt flislim jevnt før flisen legges på nytt.
Fuging:
Reetablere fugene etter at limet har tørket.

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det finnes ingen dokumentasjon for utførelse av hvordan membran er lagt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen av membran.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Det er avvik:

Det er observert krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG RI Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte. Ikke funksjonstestet på befaringsdag og ikke vurdert.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er opplegg for oppvaskmaskin, integrert komfyr, mikrobølgeovn og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Boliger som er bygget etter 2010 skal ha lekkasjestopper i rom som kjøkken, egne toalettrom og bod med varmtvannsbereder. Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv. – Kravet gjelder også ved rehabilitering av eldre boliger.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Varmtvannstank

Varmtvann er felles i regi av borettslaget.

Det settes ikke TG og ikke videre vurdert..

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer og skrusikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

3. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
4. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Nei
5. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
   Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

TG 0 Brannstekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		3		3	
2. Etasje	32			32	
Kjeller		5		5	
SUM	**32**	**8**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Kjøkken/stue, Entré, Soverom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

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.

Kunde opplyser at det medfølger bod og arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Takhøyde er ca 2.60m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	32	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter	Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
26.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	125	0	0	5210.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Johan Svendsens gate 1			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Torshov Kvartal 13 Borettslaget

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
864404332		Obos Eiendomsforvaltning As	Per Christian Vigmostad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
37

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en sentral og attraktiv beliggenhet på Torshov med gangavstand til handlegater, kafeer, et variert servicetilbud, parker og friarealer.
Området har kort vei til Lilleborgbanen med bl.a. fotballbane, lekeplass, skøytebane, tennisanlegg og minigolf. Videre finnes mulighet for aking i Torshovparken om vinteren, sandvolleybane og basketbane om sommeren. Torshovparken, Torshovdalen, Torshov kirkepark og Haarklous plass er strøkets parker.
For hyggelige søndagsturer kan en også spasere i naturskjønne omgivelser langs Akerselva opp forbi Nydalen og Frysja, og videre innover mot det populære Maridalsvannet. Det er også kort vei til Grefsenkollen med alpinbakke og turløyper.
Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres ved bl.a. Kiwi, Rema 1000 og ICA. Ønsker du ytterligere servicetilbud har hovedgaten Vogts gate, Sandaker Senter, Storo Shopping og Nydalsbyen et variert og rikt utvalg.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 5 210,20 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1954

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.03.2025	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Ordrebekreftelse		Vedlikehold av boligen	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	26.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke vist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannmessige forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO
Gnr 225 - Bnr 125
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/LK1342

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vigmostad, Per Christian	9578-5999-4-1295981	2025-03-18 20:55:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Per Christian Vigmostad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke - borettslag
Forsikret i: Vet ikke - borettslag

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er fra før jeg kjøpte leiligheten. Ikke hatt noen problemer med det

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort piperehabilitering i 2024 i regi av styret. Vet ikke hva firmaet het.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny asfalt i bakgård i 2024, da også med drenering, tror jeg.

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Husker ikke dato for dette. Vil tro Styret har informasjon om dette.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0057/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vigmostad, Per Christian	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Vigmostad, Per Christian

SIGNICAT

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0057/25 . Vår ref.: 6062-1-04 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr:	864404332
Andelseier:	Vigmostad, Per Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Johan Svendsens Gate 1, 0475 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	225
Bnr.	125
Borettsinnskudd:	Kr. 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1480406.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Festekontrakt innhentes hos Kartverket.
Vedtak fra generalforsamling 23.04.2024 om at fordelingsnøkkel i borettslaget endres. Dette får konsekvenser for størrelse på felleskostnader og fordeling av fellesgjeld. Planlagt ekstraordinær generaforsamling for å behandle vedtaket september 2024. Piperehabilitering 2024 finansieres gjennom låneopptak på kr 6 000 000 sommer/høst 2024. Andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208449036
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	19 939 471,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 840,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	2 840,76	2 925,98 fra 01.07.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	133,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 966,-
Annen formue:	11 815,-
Gjeld:	133 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987175683
Restsaldo:	0,03
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987229147
Restsaldo:	0,03
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	122 181,70
Kapitalkostnader:	766,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 181,63,-, 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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Kasper Klanderud Olsen, e-post: torshovkvartal13@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

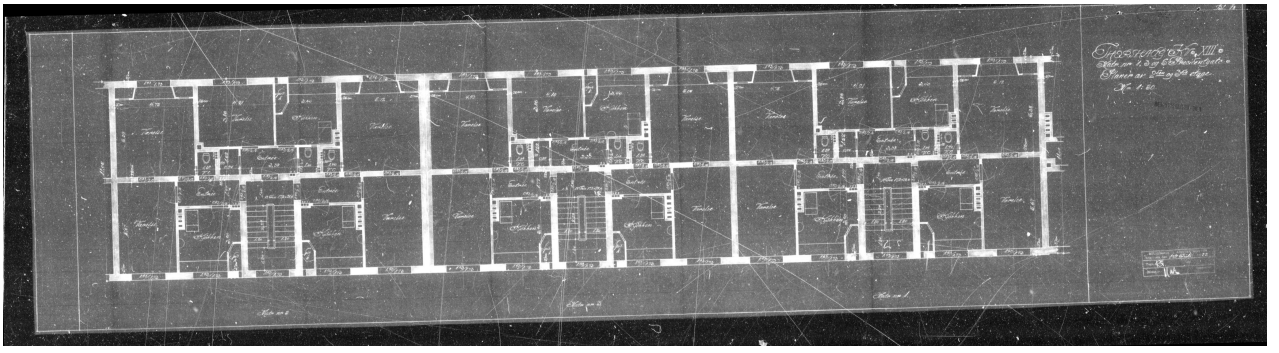
Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1.jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Vigmostad, Per Christian	9578-5999-4-1295981	2025-03-18 20:55:45

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
18. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0057/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Per Christian Vigmostad

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. september 2013

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: Vet ikke - borettslag
Forsikret i: Vet ikke - borettslag

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Badet er fra før jeg kjøpte leiligheten. Ikke hatt noen problemer med det

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort piperehabilitering i 2024 i regi av styret. Vet ikke hva firmaet het.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt ny asfalt i bakgård i 2024, da også med drenering, tror jeg.

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

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

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

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

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

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

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

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Husker ikke dato for dette. Vil tro Styret har informasjon om dette.

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2013

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0057/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Vigmostad, Per Christian	**2025-03-18**

Identifikasjon

bankID Vigmostad, Per Christian

SIGNICAT

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13

Organisasjonsnummer: 864404332
Møtet ble avholdt 26. september kl. 19:00, Torshov kirke, Åsengata 25, Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 65
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 15

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:
Ole Kasper Klanderud Olsen ble foreslått 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble OBOS v/Tea Linge foreslått valgt. Som protokollvitner ble Geir Hørnes og Morten Reksten foreslått valgt.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Omfordeling av felleskostnader

Et borettslags felleskostader skal fordeles iht. verdiforholdet mellom boligene. Ved vesentlige endringer i verdiforholdene, for eksempel ved utbygging, så skal felleskostnadene omfordeles, jf. borettslagsloven § 5-19. Fordeling av felleskostnader har i vårt borettslag ikke vært endret etter stor utbyggingsaktivitet fra 1987 og fram til i dag.

Borettslaget behandlet og vedtok omfordeling av felleskostnader på ordinær generalforsamling i april 2024. Styret ønsker med dette å legge fram for generalforsamlingen ny informasjon i saken, og innstiller til et nytt vedtak.

Styret har utarbeidet et omfattende informasjonsgrunnlag, som forløpende er blitt delt på Vibbo. De relevante dokumenter er vedlagt her:

- Rapport om borettslagets håndtering av utbygginger gjennom 40 år (Vedlegg 1)
- Oppmålingsrapport (Vedlegg 2)
- Oversikt over konsekvens for boligene i borettslaget ved omfordeling (Vedlegg 3 og 4)

På bakgrunn av den informasjon som er avdekket når det gjelder borettslagets håndtering av utbygginger (Vedlegg 1), stiller saken seg i et noe annet lys enn i forkant av forrige årsmøte. Styret var den gang av den oppfatning at lik leie for opprinnelig areal og utbygd areal var hovedregelen, og at feil i innkreving gjennom leietillegget hadde utviklet seg i senere tid. Det var derfor naturlig å innstille på en omfordelingsmodell som ikke rabatterte kjeller eller loft. Gjennomgangen har vist at dette aldri har vært implementert. Fra første innkreving av leietillegg i 1989 har leietillegget hatt en signifikant rabatt, og det har vært store individuelle forskjeller.

For enkelte av våre store leiligheter, særlig de med mye utbygd areal i forhold til opprinnelig areal, slår en omfordeling der utbygd areal teller 100 % særlig mye ut. Styret er bekymret for konsekvenser av dette. Det er vanlig at kvadratmeterprisen i gjennomsnitt minker ettersom boligene blir større. En slik mekanisme er enklest implementert hos oss gjennom en modell som rabatterer det utbygde arealet.

Videre er det vanlig i verdifastsetting å verdsette areal i kjeller og loft lavere enn areal i ordinære etasjer. Kjellerareal har dårligere lys og utsikt, ofte lavere takhøyde, og kan ofte ikke utnyttes fritt til for eksempel soverom. Loftsarealet preges av skråtak, med takvinduer høyt oppe uten direkte utsikt.

Ved en omfordeling, så vil de felleskostnader som betales for opprinnelig areal ikke endres, fordi vi er forpliktet til å beholde det fra gammelt av fastsatte verdiforholdet mellom de opprinnelige boligene. Videre skal andelen felleskostnader for utbygd areal kalkuleres på bakgrunn av dette verdiforholdet, representert gjennom (en potensielt rabattert) felleskostnad pr kvm opprinnelig areal.

En modell der utbygd areal rabatteres, må ta i betraktning den historiske håndtering av utbygginger, og at utbygd areal i dag i snitt er rabattert med ca. 40 % (dvs. at det i snitt betales ca. 60 % av kvadratmeterprisen for opprinnelig areal for det utbygde arealet, i et spenn fra 0 % til 120 %).

Kravet om omfordeling av felleskostnader følger av borettslagsloven. Det skal her kun vedtas premisser og verdifastsetting for en slik omfordeling. Styret kan i utgangspunktet gjennomføre endring av felleskostnader uten vedtak på generalforsamlingen. Vi ønsker likevel generalforsamlingens deltakelse i denne avgjørelsen, og vi innstiller på et vedtak som vi håper vil kunne være samlende for borettslaget.

Styrets innstilling
Styrets innstilling til vedtak søker å balansere den 40 år gamle historikken med hensynet til alle dagens beboere.

Styret har foretatt en grundig gjennomgang av fordelingen av felleskostnader, og hvordan forskjellige modeller slår ut for alles boliger.

En omfordelingsmodell der utbygd areal er noe rabattert, sørger fortsatt for at de store boligene betaler de største andelene av felleskostnadene, og sikrer etter styrets vurdering en rettferdig fordeling av kostnadene på de ulike boligene i borettslaget.

Vedlegg A viser vi at tillegg for kjeller og loft aldri har blitt innkrevd iht. vedtak gjort av tidligere generalforsamlinger over 40 år. Dette innebærer at boliger som ikke er utbygd har betalt en større andel av felleskostnadene enn det generalforsamlingene har bestemt, og det over lang tid. Styret mener derfor at det ved en omfordeling er naturlig at utbygde boliger betaler en noe større andel av felleskostnadene enn i dag, noe som medfører at boliger som ikke er utbygd betaler en tilsvarende mindre andel.

Utbygde boliger tilsvarer i dag 66 % av bebodd areal, og de bærer i dag 59 % av felleskostnadene.
En fullprismodell, dvs. der utbygde areal *ikke* rabatteres, innebærer at disse boligene bærer 63 % av felleskostnadene. Dersom utbygde areal rabatteres med 25 %, bærer de 61 % av felleskostnadene.

Styret innstiller på at det vedtas en omfordelingsmodell der utbygd areal rabatteres 25 %. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og bodareal (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft) som er innlemmet i arealet. Ved flertall oppheves vedtak i sak nr 7 fra generalforsamlingen i april 2024.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar at fordelingsnøkkelen i borettslaget skal endres. Utbygd areal skal rabatteres med 25 % i pris per kvm. Pris per kvm beregnes ut ifra felleskostnader for opprinnelig leilighet delt på opprinnelig leilighets areal. Det skal i utbygd areal trekkes fra felles pipeløp og bodareal (hhv. 5 kvm i kjeller og 4 kvm på loft) som er innlemmet i arealet. Ved flertall oppheves vedtak i sak nr. 7 fra generalforsamlingen i april 2024.

Vedtatt. Skriftlig votering på forslaget:
60 stemmer stemte for forslaget.
4 stemmer stemte imot forslaget.
1 blank stemme.

6. Valg av tillitsvalgte

Borettslaget står for tiden uten styreleder. En ny styreleder må velges av generalforsamlingen.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Ole Kasper Olsen

Følgende stilte til valg:
Ole Kasper Olsen

Møtet ble hevet kl. 20.50. Protokollen signeres av:
Møteleder: Ole Kasper Klanderud Olsen /s/
Protokollfører: Tea Linge/s/
Protokollvitne 1: Geir Hørnes /s/
Protokollvitne 2: Morten Reksten /s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Ole Kasper Klanderud Olsen	Johan Svendsens Gate 5	2024 - 2025
Styremedlem	Alexander Langholm Skogvik	Ole Bulls Gate 47 A	2024 - 2026
Styremedlem	Pål Vidar Sollie	Ole Bulls Gate 45	2024 - 2026
Styremedlem	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7	2024 - 2025
Varamedlem	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11	2024 - 2025
Varamedlem	Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47	2024 - 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6062
Brl Torshov Kvartal 13

Velkommen til årsmøte i Brl Torshov Kvartal 13

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2024 kl. 18:30, Lilleborg Kirke, Oskar Braatens gate 35 (OBS ikke Torshov kirke).

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 møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Generalforsamling 2024
På generalforsamlingen skal vi behandle en stor sak vedrørende felleskostnader. Styret anbefaler at alle leser og er kjent med saken.

På dugunaden den 20.4 vil det være mulighet for å få svar på hva justeringen vil bety for hver leilighet basert på grunnlaget vi har fra oppmålingnen av arealet i november.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld
8. Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi
9. Endring av vedtekter
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Brl Torshov Kvartal 13

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Johan-Petter Mikael Bodman 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 avkryssede fremmøtelistene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS v/ Tea Linge foreslått. Protokollvitner ble foreslått valgt i møte.

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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 6062 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 00.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000.

Sak 7

Endring på fordeling av felleskostnader og gjeld

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13

Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

«Felleskostnadene i laget skal delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven.

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige opprinnelige areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader

Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter.

42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld

Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak

Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør står ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering

Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerte forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.

Forslag til vedtak 1

Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet. Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Forslag til vedtak 2

Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes. Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal. Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg: - fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal; - fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal. Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Vedlegg

2. Tilleggsareal-Saksfremstilling til generalforsamling.pdf

Sak 8

Endring av ordlyden for vedtak på plassering av søppeldeponi

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

På ekstraordinær generalforsamling 11.10.2021 ble det vedtatt at søppeldeponiet skal være nedgravd. Siden det ikke er mulighet til det grunnet avslag fra etaten må Generalforsamlingen vedta en ny forumlering på saken.

Styrets innstilling i forslag.

Forslag til vedtak

Det skal etableres en løsning for avfallshåndtering som ivaretar Borettslagets krav til kapasitet og avstand. Det skal også plasseres på en måte som gjør at vi unngår å få søppelbilen inn i gården.

Sak 9

Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret ønsker å gjøre to endringer i vedtektene

1. Hvis styrets anbefaling on justering av husleien blir vedtatt så:

Endring med at BRA-i måles iht NS3940 2023

2. Korttidsutleie av bolig:

Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leietaker.

Styrets innstilling

I seksjonen:

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13 RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMT SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

13. For ferdig utbygd loft og kjeller betales samme pris i leie per kvm som opprinnelig leilighet. Oppmåling skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 2023 (BRA-i)

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;

- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

og

4-2 Overlating av bruk

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. Korttidsutleie gjennom utleieportaler må meldes til styret hver gang leiligheten leies ut. Meldingen skal inneholde opplysninger om når, hvor lenge, hvem som skal leie og kontaktinformasjon til leieltaker.

Forslag til vedtak

Godkjenne forslag til endringer

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Alexander Langholm Skogvik

  Løsningsorientert og grundig. Opptatt å bidra til å skape et hyggelig bomiljø. Har relevant erfaring fra tidligere styreverv og roller i arbeidslivet. Ønsker å bidra i byggrelaterte prosjekter, infrastruktur og vedlikehold, og annet der behov melder seg.
- Pål Vidar Sollie

  Person med lang erfaring fra offentlig forvalting. Har vært styremedlem i to år tidligere og har vært beboer i gården i over 20 år.

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

- Morten Færden Sælensminde

  Har vært i styret over flere perioder og har vært HMS ansvarlig i 2023.
- Stener Olsen

  Har hatt styreverv i borettslaget siden 1980-tallet bla som styreleder

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan-Petter Mikael Bodman	Johan Selmers Gate 1
Styremedlem	Stine Monsen	Johan Svendsens Gate 7
Styremedlem	Ole Kasper Klanderud Olsen	Johan Svendsens Gate 5
Styremedlem	Morten Færden Sælensminde	Ole Bulls Gate 47
Styremedlem	Pål Sollie	Ole Bulls Gate 45
Varamedlem	Magnus Danielsen	Johan Svendsens Gate 15
Varamedlem	Stener Olsen	Johan Svendsens Gate 11

Valgkomiteen

Hilde Aarflot	Ole Bulls Gate 49
Anja Elisabeth Rålm	Johan Svendsens Gate 5

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post: torshovkvartal13@styrerommet.no. Se Brl Torshov Kvartal 13s hjemmeside på www.vibbo.no/torshov-kvartal-13 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om Brl Torshov Kvartal 13
Borettslaget består av 89 andelsleiligheter.
Brl Torshov Kvartal 13 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 864404332, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
225 125

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Brl Torshov Kvartal 13 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13 har i 2023 jobbet med å forvalte gården, dess verdi og ikke minst jobbe med en fremtidsrettet drift av den gamle bygningsmassen. Jobben har vært meget intens over store deler av året og styret har utført et stort antall befaringer, møter og administrative ting i og utenfor arbeidstiden.
Året 2023 sa fikk vi omgjort på søppelhåndteringen, fikset og ordnet på to dugnader, fikk nyte den oppgraderte bakgården og ikke minst feiret Spaserstokken 100år. Utover det har jobben i styret vært preget av oppgraderinger og utbedringer, samarbeid og grundige prosesser rundt mange ting for å sikre et trivelig og trygt bomiljø for beboere.
Basert på en visuell inspeksjon fra eksperter fra Murbyen Oslo er gården i god byggteknisk stand uten store skader på fasaden. Utfordringer med ventilasjon og fukt er typiske for denne typen av bygninger grunnet levemåten i dag sammenlignet med 1923, f.eks dusj og tørking av klær inne sammenlignet med dusj ute i bakgården og tørkeboder på loft tidligere.
Styret har jobbet tett sammen, og fokus har vært på borettslagets beste nå og i fremtiden.

1. Styremøter og organisering:

- Det har vært avholdt 14 styremøter siden siste generalforsamling i 2023, med oppmøte på stort sett 100% fra både styremedlemmer og vara på hvert møte.
- Styremøter avholdes jevnlig andre mandag hver måned for å sikre regelmessig oppfølging av saker. Beslutninger tas primært under disse møtene.
- Styret har jobbet med ulike ansvarsområder og har forsøkt å tildele eierskap og ansvar for hvert område. Ansvarsfordelingen er som følger:
    - Petter Bodman – Styreleder med ansvar for ekstern kommunikasjon og generelle forhold i borettslaget.
    - Stine Monsen – Nestleder med ansvar for intern kommunikasjon og saker internt i borettslaget.
    - Morten Færden Sælensminde – Styremedlem med ansvar for helse, miljø og sikkerhet.
    - Ole Kasper Olsen – Styremedlem med ansvar for dugnad, sommerfest og diverse arrangementer.
    - Pål Vidar Sollie – Styremedlem med ansvar for vedtekter og finansiering.
    - Stener Olsen – Varamedlem og ansvarlig for reparasjon og vedlikehold.
    - Magnus Danielsen – Varamedlem og ansvarlig for infrastruktur som lås og internett.

2. Markeringer i Spaserstokken:

- *Gårdens 100-årsjubileum:* Vi markerte feiringen av vår gamle gård som nå har vært en del av Torshovbyen i 100 år. Det var godt oppmøte på festen i bakgården fra kvartal 12&13 og en hyggelig aften for store og små med god mat, quiz, musikk og en del regn.

- *Juletretenning:* Lilleborg skolekorps kom på besøk og vi feiret juletretenning sammen med Kvartal 12. Det ble servert gløgg, pepperkaker og godteposer til barna.

3. Oppgraderinger og reparasjon:

- *Oppgradering av bakgården:* En betydelig forbedring i løpet av året var den nye asfalten og vannrennen i bakgården. Dette har ikke bare forbedret estetikken, men også skapt et mer funksjonelt og sikkert uteområde for alle beboere. Fokus på å fikse fasaden rundt lysgraver og mot bakken vil fortsette.
- *Håndtering av vannlekkasje i Johan Selmers gate 1:* Utbedring av en omfattende vannlekkasje på oppfordring fra Vann- og avløpsetaten. Prosjektet var utfordrende, med hovedforsyningskabler i bakken og rør som måtte trekkes gjennom en leilighet. Utbedringen ble meget kostbar. Borettslaget har mange andre stikkledninger på same alder.
- *Søppelhåndtering:* Som en del av målet om å få en bilfri bakgård, har vi flyttet søppelhåndteringen utenfor bygget. Dette bidrar til en mer praktisk håndtering av avfall. Prosjektet er ikke avsluttet og vil fortsette i 2024, med arbeid pågående for å finne en god løsning på design og logistikk.

4. Prosjekter og utbedringer:

- *Prosess om husleie og areal:* En omfattende gjennomgang er startet for å sikre rettferdige husleiepriser og relevante arealvurderinger, inkludert grundige vurderinger av leilighetenes størrelser og fasiliteter. Styret har tatt frem to alternativ som skal presenteres på generalforsamlingen.
- *Rehabilitering av piper:* På basis av inspeksjon fra Oslo brann og redningsetat så er borettslaget pålagt et krav om å utbedre piper i gården. En omfattende rehabiliteringsprosess for pipene er initiert i samarbeid med kvalifiserte fagfolk. Dette sikrer at våre bygninger holder dagens standarder når det gjelder brannsikkerhet og generell bygningskvalitet.

Begge prosjekter har gått over hele året og har krevd mye fokus og mange møter med etater og fagfolk.

5. Samarbeid og nabofellesskap:

- *Samarbeid med naboer:* Etablering av samarbeid med nabolagene i Torshov Kvartal 12, Vossegata 46 og Lirekassen. Dette samarbeidet har som mål å styrke nabofellesskapet, dele ressurser og forbedre fellesområdene for alle involverte borettslag.

6. Andre viktige saker:

- *Årskontroll på brannvarslingsanlegget:* Årlig kontroll er gjennomført for å sikre pålitelig funksjonalitet og ivareta sikkerheten til beboerne.
- *Befaring med Pelias på skadedyrsbekjemping:* Grundige befaringer er gjennomført i samarbeid med Pelias for å håndtere skadedyrsproblematikk i bakgården, som en del av vårt HMS-tiltak for et rent bomiljø.
- *HMS kontroll:* Vaktmester utfør en kontroll av HMS-rutiner i borettslaget fire ganger per år. Her kontrolleres fellesareal basert på en liste som sendes inn til styret.

- *Befaringer rundt sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer:* Styret har gjennomført befaringer med flere firmaer og etater for å adressere sikkerhet, byggevern, HMS og vannlekkasjer. Styret har også hatt flere møter og befaringer med politikere og konsulenter i forbindelse med sykkelvei langs Ole Bulls gate og Johan Svendsens gate. Styrets innspill på den saken har vært at en bilfri bakgård er svært viktig for oss.

7. Vedlikeholdsplan fremover
Styret har vurdert en vedlikeholdsplan for gården som foreløpig har følgende prioritet
- Piperehabilitering
- Søppelsti og områdene rundt begge søppeldeponier
- Fasade mot asfalten og lyskasser
- Låsspesialisten (Avtale om vedlikehold)
- Vaktmester (Avtale og oppgaver)
- Utbedring av takrenner
- Område og beplanting rundt sykkelskur og fjernet søppelareal
- Utbedring av tak
- Vanntrykk som er for høyt og for lavt

Samlet Vurdering av 2023: Året har gitt borettslaget positive endringer, samarbeid og høyt beboerengasjement. Styret takker alle beboere for deres bidrag og ser frem til et fortsatt godt samarbeid for å gjøre Borettslaget Torshov Kvartal 13 til et enda bedre sted å bo.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak salg av kjellerareal og tilskudd fra OBOS gir tilbake.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak asfaltering av bakgården, utbedring av lekkasjer på tak, utgifter knyttet til avfallshåndtering og utgifter knyttet til VVS utbedring.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Torshov Kvartal 13.

Lån
Brl Torshov Kvartal 13 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024. Styret har i etterkant vedtatt en økning av felleskostnader på 4,8% fra 01.04.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Torshov Kvartal 13.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke

Penneo Dokumentnøkkel: VE2WP-LBSX1-LWHID-4VSSZ-CXXLE-Q1SAH

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

vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VE2IW-LBSX1-LWHID-4V55Z-CXXLE-Q5AH

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

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 861 518**	**2 400 467**	**2 861 518**	**871 622**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 674 237	800 061	-783 150	-36 675
Tilbakeføring av avskrivning	14	16 609	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-83 045	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-249 224	-339 010	-297 000	-229 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 989 897**	**461 051**	**-1 080 150**	**-265 675**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**871 622**	**2 861 519**	**1 781 368**	**605 947**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 083 480	2 968 348
Kortsiktig gjeld	-211 858	-106 829
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**871 622**	**2 861 519**

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 534 879	4 373 076	4 458 000	4 800 000
Salg anleggsmidler		205 530	0	0	0
Andre inntekter	3	59 028	49	0	10 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 799 437**	**4 373 125**	**4 458 000**	**4 810 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-21 150	-21 150	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-150 000	-150 000	-200 000
Avskrivninger	14	-16 609	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 477	-16 399	-8 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-187 918	-180 665	-190 000	-198 000
Konsulenthonorar	7	-13 023	-2 310	-10 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 857 106	-581 274	-1 955 000	-4 115 000
Forsikringer		-593 987	-571 038	-572 000	-616 000
Festeavgift		-177 304	-177 304	-177 000	-177 000
Kommunale avgifter	9	-1 118 894	-907 305	-1 015 000	-1 292 000
Energi/fyring		-54 816	-61 248	-63 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 110	-123 175	-115 000	-111 000
Andre driftskostnader	10	-529 794	-446 384	-471 000	-526 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 848 712**	**-3 238 252**	**-4 747 150**	**-7 350 675**
DRIFTSRESULTAT		**-2 049 275**	**1 134 873**	**-289 150**	**-2 540 675**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	30 094	17 389	0	0
Finanskostnader	12	-655 056	-352 204	-494 000	-781 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-624 962**	**-334 815**	**-494 000**	**-781 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 674 237**	**800 058**	**-783 150**	**-3 321 675**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 674 237	0		
Reduksjon udekket tap		0	800 058		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 13
ORG.NR. 864 404 332, KUNDENR. 6062

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 660 470	1 660 470
Andre varige driftsmidler	14	66 436	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 726 906**	**1 660 470**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 161	234
Forskuddsbetalte kostnader		677 786	566 329
Driftskonto OBOS-banken		220 684	583 530
Sparekonto OBOS-banken		175 340	1 812 745
Innestående i andre banker		5 509	5 509
SUM OMLØPSMIDLER		**1 083 480**	**2 968 348**
SUM EIENDELER		**2 810 386**	**4 628 817**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 272 * 100		27 200	27 200
Udekket tap	15	-11 670 261	-8 996 024
SUM EGENKAPITAL		**-11 643 061**	**-8 968 824**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	14 241 588	13 490 812
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 241 588**	**13 490 812**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 370	34 661
Leverandørgjeld		128 265	24 357
Påløpte renter		28 759	17 504
Påløpte avdrag		18 464	22 483
Påløpte kostnader		0	7 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		**211 858**	**106 829**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 810 386**	**4 628 817**
Pantstillelse	17	21 000 000	16 000 000

Garantiansvar	0	0

Oslo, 11.03.2024
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal 13

Johan-Petter Mikael Bodman/s/ Stine Monsen/s/ Pål Sollie/s/

Ole Kasper Klanderud Olsen/s/ Morten Færden Sælensminde/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 678 192
Tillegg	662 139
Eiendomsskatt	194 548
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 534 879**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	12 505
Viderefakturert støy i bakgård	5 000
OBOS miljøtilskudd	41 523
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 028**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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 2022/2023, og er på kr 175 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 391, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 477.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 023
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 023**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Taktekker Oslo/blikkenslagerservice Johansen, Nextgentel as Alt i asfalt as, Rørleggersentralen, Enviropac as,	-3 132 764
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 132 764**
Drift/vedlikehold bygninger	-364 447
Drift/vedlikehold VVS	-187 138
Drift/vedlikehold elektro	-20 024
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-28 805
Drift/vedlikehold brannsikring	-69 110
Egenandel forsikring	-50 000
Kostnader dugnader	-4 819
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-3 857 106**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-194 628
Vann- og avløpsavgift	-641 888
Feieavgift	-8 543
Renovasjonsavgift	-273 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 118 894**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-7 500
Container	-53 237
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 081
Driftsmateriell	-626
Vaktmestertjenester	-160 650
Renhold ved firmaer	-179 133
Snørydding	-62 084
Andre fremmede tjenester	-3 440
Trykksaker	-1 660
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 391
Andre kontorkostnader	-3 933
Porto	-960
Gaver	-1 807
Bank- og kortgebyr	-3 843
Velferdskostnader	-23 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-529 794**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 754
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 735
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 605
SUM FINANSINNTEKTER	**30 094**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-644 833
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-9 953
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	**-655 056**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi (1920-23)	1 660 470
SUM BYGNINGER	**1 660 470**

Gnr.225/bnr.125
Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

SYKKELSTATIV		
Tilgang 2023	83 045	
Avskrevet i år	-16 609	
		66 436
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**66 436**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-16 609**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,69 %. Løpetiden er 32 år.		
Opprinnelig 2018	-15 257 000	
Nedbetalt tidligere	1 766 188	
Nedbetalt i år	249 224	
		-13 241 588
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,55 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2023	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	-1 000 000	
		-1 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 241 588**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimatet forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	Handelsbanken	Første avdrag er 20/01-2025
Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2025		
4,7,15,20,23,28,31,36,39,44,52,55,71,72,87		300
58,60,62,73,74,89,9		
1		350
48,54,65,68,76,82		400
3,5,6,8,13,14,16,19,21,22,24,26,27,29,30,32,35,37		450
38,40,43,45,51,53,56,57,64,88		450
1,2,9,10,17,18,25,33,34,41,42,49,50,59,61,66,67,69		500
70,75,77,80,81,83,84,86,90,92		500
63		550
85		650
11,46		700
78		850

NOTE: 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	14 241 588
TOTALT	**14 241 588**

Eiendommen som er sillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 660 470
TOTALT	**1 660 470**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR FORSIKRING med polisenummer 1480406. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Skadedyrsanering	
2022	Vedlikehold av brannanlegg	Oppgradering av programvare
2021-2022	Velux-service	Service og vedlikehold av Velux takvinduer
2021	Nytt vannrør	Reparasjon av lekkasje i nr. 45
2021-2022	Kontroll av elanlegg	Oppgradering av elanlegg, korrigering av feil og mangler
2020-2021	Nytt låsesystem	Nye nøkler med elektronisk brikke innført
2020	Asfaltert fortau Johan Svgt.	Asfaltert og bytte lyskasser for å sikre bedre mot regnvann
2020	Nye Brannslukningsapparater	
2019	Reparert tak i J. Sv. 9/15 J. Sel.	
2018	Soilrør video inspeksjon	Reparert påviste skader
2015	Utbedring bakgård	Vedtatt på GF 09.05.16 - fjerne gjerde mot bakgård
2013 - 2014	Brannsikring	
2013 - 2014	Oppført uteboder	Oppført uteboder fir barnevogner og sykler.
2012 - 2012	Vaskemaskiner	Kjøpt inn nye vaskemaskiner Leverandør: DSI Systemer AS
2012 - 2012	Byttet hovedkran	Byttet utvendige hovedvannkraner Entreprenør: Rørlegger Sentralen AS
2011 - 2011	Piperehabilitering	Entreprenør: Skorstenshantverkaren Jan Kalserud
2008	Skiftet vinduer	
2004	Malt vinduer mot bakgård, jfr rapp. OPAS	2004. :Rapport fra OBOS prosjekt sier at det er prekært med å få malt vinduene inn mot bakgård. Arbeidet pågår og skal være ferdig 2004.Jfr tidligere tilleggsopplysninger.
2001	Vaskeriene er pusset opp.	2001: Vaskeriene er pusset opp. Jfr tilleggsopplysningene

1.1 SAKSFREMSTILLING:

SAK 1: *ENDRING AV LEIETILLEGG ELLER ENDRING AV FORDELINGSNØKKEL*

Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13
Borettslagsloven § 5-19 regulerer hvordan felleskostnadene skal fordeles. Hovedregelen følger av første ledd første punktum, hvor det fremgår at

> *«Felleskostnadene i laget **skal** delast mellom andelseigarane ut frå tilhøvet mellom verdiane på bustadene eller ut frå andre retningslinjer som går fram av byggje- og finansieringsplanen.»*

Måten felleskostnadene fordeles på andelseierne kalles gjerne en fordelingsnøkkel, og baserer seg altså på verdiforholdet mellom andelene som det framgår av loven. Fordelingsnøkkelen i Torshov Kvartal 13 baserer seg på boligenes innvendige *opprinnelige* areal og den tar høyde for forhold som etasje, øvrig beliggenhet, solforhold, etc. Det bakenforliggende prinsippet er at andelseierne skal betale en andel av felleskostnadene som svarer til verdiforholdet mellom leilighetene.

Tilleggsareal og leietillegg, konsekvens for fordeling av felleskostnader
Borettslaget består av 89 leiligheter, fordelt på tre etasjer. Fra 1980-tallet fikk andelseiere i 1. etasje og 3. etasje mulighet til å kjøpe arealer i henholdsvis kjeller og loft for å øke størrelsen på sine leiligheter. 42 av leilighetene har nå bygget ut enten kjeller eller loft. Det utbyggede arealet betegnes i det videre som tilleggsareal.

Alle leilighetene som har tilleggsareal, betaler et månedlig leietillegg i tillegg til felleskostnader. Styret har avdekket at tilleggsarealenes størrelse har vært mangelfullt registrert. I tillegg har leietillegget ikke fulgt den samme prosentvise økningen som felleskostnadene har gjort, selv om dette har vært intensjonen. Det er videre benyttet forskjellige modeller for beregning av tilleggsareal. Leilighetene ble høsten 2023 oppmålt på en standardisert måte for å etablere et faktagrunnlag for tilleggsarealenes faktiske størrelse.

Resultatet er at det er store forskjeller på hva andelseiere med tilleggsareal innbetaler i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal, selv for sammenlignbare tilleggsareal. Dette medfører en uforholdsmessig fordeling av felleskostnadene, i strid med borettslagslovens § 5-19.

Styrets kartlegging har vist at fordelingen er særlig ufordelaktig for leiligheter som ikke er utbygde, hvorav de fleste ligger i andre etasje. Leiligheter som ikke er utbygde betaler relativt sett en større andel av felleskostnadene, samtidig som borettslaget har større vedlikeholdsutgifter med utbygde arealer enn med de som ikke er utbygd.

Fordeling av fellesgjeld
Siden fordelingen av lånebyrden i borettslaget er basert på borettslagets fordelingsnøkkel, dvs. basert på opprinnelig areal uten justering for tilleggsareal, bærer leiligheter som ikke er bygget ut en uforholdsmessig stor andel av borettslagets fellesgjeld. En unødvendig høy andel fellesgjeld kan ha påvirkning på andelseierens mulighet til låneopptak, samt ha negativ konsekvens ved taksering og salg.

Alternativer til vedtak
Styret fremlegger på denne bakgrunnen to alternative forslag for generalforsamlingen, slik at alle eiere får mulighet til å avgi sin stemme i saken.

Begge alternativene retter opp forskjellen i leietillegg per kvadratmeter tilleggsareal og etablerer en forholdsmessig fordeling av felleskostnader. Alternativ 2 vil i tillegg sørge for en mer rettferdig fordeling av borettslagets gjeldsbyrde.

Alternativet som vedtas må alene få alminnelig flertall.

Alternativ 1: Endring av leietillegg
Leietillegget justeres for alle leiligheter med loft eller kjeller slik at det betales samme pris i leie per kvadratmeter tilleggsareal som for opprinnelig leilighet.

Justert leietillegg for tilleggsareal baseres på faktisk utbygd areal som bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, beregnet iht. kontrakt inngått ved utbygging.

Alternativ 2: Endring av fordelingsnøkkelen
Borettslagets fordelingsnøkkel endres. Leilighetens totale areal, inkludert utbygd tilleggsareal, danner utgangspunktet for størrelsen på hver leilighets andel av borettslagets felleskostnader og gjeldsbyrde. I ny fordelingsnøkkel innarbeides de særlige forhold ved dagens fordelingsnøkkel, som først og fremst er påvirket av etasje, slik at verdiforholdene som sådan mellom leilighetene opprettholdes.

Leietillegget for tilleggsareal faller bort. Leietillegg vil kunne gjeninnføres for de som i fremtiden bygger ut loft eller kjeller, med pris og beregning av areal iht. borettslagets vedtekter, fram til fordelingsnøkkelen ev på nytt endres for å ta høyde for nylig utbygd areal.

Leilighetens totale areal som grunnlag for etablering av ny fordelingsnøkkel bestemmes ved nylig gjennomført oppmåling, ev ved behov, ny oppmåling, av bruksareal (BRA) iht. NS 3940 med følgende tillegg:

- fradrag for bod, 4 kvadratmeter på loft eller 5 kvadratmeter i kjeller, innlemmet i utbygd areal;
- fradrag for fellesskapets pipeløp i utbygd areal.

Borettslagets vedtekter oppdateres iht. vedtaket.

Styrets innstilling
Styrets innstilling er at generalforsamlingen vedtar Alternativ 2.

Styret er opptatt av å sikre rettferdig fordeling av borettslagets felleskostnader iht. verdiforholdet mellom andelene. Begge alternativene sikrer dette, men Alternativ 1 vil, med bakgrunn i ulike målemetoder i de ulike avtalene borettslaget har inngått med utbyggere gjennom årenes løp, ikke fullt ut sikre ønsket forholdsmessighet.

Det er videre styrets oppfatning at andelseierne bør står ansvarlig for en andel av gjeldsbyrden som gjenspeiler leilighetenes innbyrdes verdiforhold. Dette kan kun gjøres gjennom Alternativ 2, med en endring av fordelingsnøkkelen. Alternativ 2 gir videre en standardisert måte å beregne areal på, noe som bidrar til forutsigbarhet og betydelig forenkler styrets forvaltning av gamle og nye utbygginger. Dette vil bidra til å redusere muligheten for fremtidige skjevheter som den vi nå må rette opp.

Implementering
Begge alternativene vil kunne medføre behov for å gjøre enkelte av arealoppmålingene som ble gjennomført i 2023 om igjen, med korrigerte forutsetninger. Styret anser at dette kan gjøres innen utgangen av juni. Styret vil sammen med Obos kvalitetssikre tallgrunnlaget, for deretter å gi tre måneders varsel om andelens ev. økte felleskostnader.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 6062 **Selskapsnavn:** Brl Torshov Kvartal 13

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-forvaltning AS

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

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

etakst®
11.03.2025 Ref **1m2q2**

OPPDRAGSGIVER
Per Christian Vigmostad
pervigmostad@gmail.com
957 00 665



Befaring utført 14.02.2025

JOHAN SVENDSENS GATE 1, 0475 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt

ORG.NR. 864404332 ANDEL 37 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS TORSHOV RODE 10

Meglers verdivurdering

4 080 000

Ekskl. fellesgjeld

122 000 Fellesgjeld

4 202 000 Totalt

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	34 m²	-	-	-	-	-
Tomt						-

Byggeår	1920
Soverom	1
Etasje(r)	2
Fellesutgifter/mnd	2840

Sammenlignbare salg i nærområdet

Dersom BRA-i ikke er tilgjengelig er P-ROM benyttet.

	ADRESSE	SALGSDATO	PRIS	F.GJELD	TOTALT	BYGGEÅR	M²
1	Omsens Gate 1A, 0478 Oslo	16.10.2024	4 040 000	130 000	4 170 000	1922	37 m²
2	Torshovgata 12B, 0476 Oslo	20.11.2024	4 020 000	0	4 020 000	1903	29 m²
3	Strømstadgata 2, 0569 Oslo	13.12.2024	4 250 000	183 014	4 433 014	1924	32 m²

Utrolig arealeffektiv og koselig 2-roms andelsleilighet på Torshov. Leiligheten ligger i en klassisk Torshov-gård, rett ved parken. Leiligheten består av gang, stue/kjøkken, soverom og bad. To store vinduer mot hyggelig bakgård. Pent bad med synlig teglstein som gir rommet særpreg. Leiligheten er nylig oppgradert med maling av de fleste vegger/tak og fliser på kjøkken. Tregulv som kan slipes hvis ønskelig.

Verdivurderingen er basert på statistiske beregninger kombinert med meglers skjønn. Beregningene gjelder statistisk informasjon om den historiske prisutviklingen for din bolig, snittpriser i nærområdet, samt relevante referansesalg. Meglers vurdering er avgitt etter beste skjønn og overbevisning med bakgrunn i besiktigelse og eiers opplysninger. Vi gjør spesielt oppmerksom på at oppgitte arealer er antatt, og ikke kontrollmålt. Grunnboksutskrift, reguleringsforhold og andre offentlige opplysninger angående eiendommen er ikke innhentet og sjekket. Eventuelle forhold som måtte følge av dette er derfor ikke tatt med i betraktningen.

En verdivurdering vil aldri kunne hensynta alle faktorer som bidrar til endelig oppnådd pris. Sistnevnte vil dermed kunne avvike fra verdivurderingen – noe megler ikke kan holdes ansvarlig for. Vurderingen er utformet på godtatte oppdragsvilkår og kan ikke sendes til andre eller brukes til annet formål enn salgsøyemed uten samtykke.

Dersom dere i fremtiden planlegger å legge boligen ut for salg, bistår vi gjerne med vår kompetanse og kunnskap om markedet for å sikre et vellykket salg. Ved hjelp av våre digitale markedskanaler finner vi mange relevante kjøpere til din bolig. På den måten oppnår vi høyest mulig pris!

Takk for samarbeidet så langt. Har du noen spørsmål, ta gjerne kontakt med undertegnede.

Vilde Nadden
Sagene Eiendomsmegling AS
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940

Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Vær oppmerksom på at denne verdivurderingens originalinnhold vil bli digitalt kontrollert ved finansieringsforespørsel til bank.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0057/25 . Vår ref.: 6062-1-04 Dato: 24.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal 13
Organisasjonsnr:	864404332
Andelseier:	Vigmostad, Per Christian
Medeier:	
Leilighetsnummer:	04
Adresse:	Johan Svendsens Gate 1, 0475 OSLO
Andelsnummer:	37
Gnr.	225
Bnr.	125
Borettsinnskudd:	Kr. 100,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 1480406.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Selskapet fester tomt av Oslo kommune for en avtaleperiode på 70 år f.o.m 01.05.1952. Reguleringstidspunktet for festeavtalen er etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Festekontrakt innhentes hos Kartverket.
Vedtak fra generalforsamling 23.04.2024 om at fordelingsnøkkel i borettslaget endres. Dette får konsekvenser for størrelse på felleskostnader og fordeling av fellesgjeld. Planlagt ekstraordinær generaforsamling for å behandle vedtaket september 2024. Piperehabilitering 2024 finansieres gjennom låneopptak på kr 6 000 000 sommer/høst 2024. Andel fellesgjeld og felleskostnader vil øke.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208449036
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,68%
Restsaldo	19 939 471,00
Innfrielsesdato:	30.11.2049
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 840,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	2 840,76	2 925,98 fra 01.07.2025

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	133,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 966,-
Annen formue:	11 815,-
Gjeld:	133 222,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987175683
Restsaldo:	0,03
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB**
Lånenummer:	83987229147
Restsaldo:	0,03
Kapitalkostnader:	

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208449036
Restsaldo:	122 181,70
Kapitalkostnader:	766,12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 122 181,63,-, 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 Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ole Kasper Klanderud Olsen, e-post: torshovkvartal13@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 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 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

Joh. Svendsensgt.
1-3-5-7-9-11

J.nr. 634/1922

vånings hūs

Anmeldelse N.o 634/1922. 1

15 Tegninger

Expeditions-Dokument

Vaaningshus

paa Matr.No. 1-3-5-7-9-11 Incidentgaten (Thorshaug Tim)

Inglevert 4 juli 1922 Akvitt. kr. 28.-

Oversendes Hr. Opmaaling[illegible]

Kristiania den 5/7. 1922

Fr. J. Sparre.

10/51/22

Kartforetning u utfyl
Høidefortegn og paa-
skrift eiendomsplanen
med blad

Kria 6 juli 22

134/1922

Mathiesen

2

J.nr.134/1922. Ad.matr.nr.1-3-5-7-9-11 Presidentgaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjelderhvelvenes høider approberes i overensstemmelse med tegningerne.

Med hensyn til ledningernes anordning og dimensioner forbeholder man sig at opstille de nærmere bestemmelser, naar detaljert anmeldelse indsendes direkte hertil av autorisert rørlægger. Man vil dog ikke undlate at med engang at gjøre opmerksom paa, at hvor dreneringen lægges under fortaug maa vedvesenets tilladelse indhentes forinden arbeidets utførres.

Der maa avgis de fornødne tinglæste erklæringer angaaende fællesledningerne. Likesom den vanlige dispensation fra sundhetsforskrifternes § 6 maa søkes og den derav følgende tinglæste erklæring for slæfning av septic-tanken avgis.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser og vand- og kloakvesenets paategning av 27.april d.a. paa herr boligdirektørens ansøkning til bygningsvesenet angaaende drenering for de nordlige og østlige kvartaler ved Torshaugbyen.-

Kristiania vand- og kloakvesen den 8.juli 1922.

634/22 E 1

Oversendes Kris. Sundhetskom. til underretning.

10/7.22

634/22.

3

Boligkontoret

Jr.nr.175/1922 Samtlige w.c. avlukker maa gives vandtætte gulve effektiv ventilation til pipe og tilstrækkelig dagslys.

Takfald mot nabo bør undgaaes. Trapperummene maa ventileres. Gaardspladsene maa vandtæt avdekkes i den utstrekning de ikke utlegges som have.

KRA SUNDHETSKOMMISSIONEN 181 22

Kristiania sundhetskommission 13 juli 1922.

634/22.

Til underretning

15/7 22.

Tilbakesendes Kr. Bygningssjefen.
Der tillr. Undt. i henh. t. § 102 fra:
A. § 31 for Fællesgavler i Sv. sten.
B. § — forat Fællesgaverne ikke føres over Takflaten.
C. § 31 for Takfald mot Nabo
D. § 47,6 forat samtlige Bygningers Arealer overskriden 180 m².
E § 47,6 forat Trappehusene står i direkte Forbindelse m. Kjælder.
F. § 54 for Matr. No 7, for Karnappets Bredde og forliten Høide fra Terrain.

Videre bemerkes:
1. For No 11 må fremsendes Plan og Snit av Mangardstagen. I Forbindelse herved skal anføres at Mindreopbyggenes Frontvægge

4 må utføres i 1½ Stens Mur og Sideveggene i 1 Stens Murer..
2. Alle W.C-Rum ~~og Bad~~ må gis støpte Etage adskillelser. forøvrigt må godkjendes.
3. Der må redegjøres for fundamenteringsmåten
4. — — —

Skatteetaten

Dato
27.03.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VILDE CHRISTIN TAKNÆS NADDEN
Neuberggata 1 B H0401
0367 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 864 404 332 Andelsnr 37

Eiendommens adresse:

Johan Svendsens gate 1, 0475 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 912 872
Som sekundærbolig:	kr 3 651 486

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert


JOHAN SVENDSENS GATE 1
Del
Om valgt eiendom
225/125 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Sagene
0475 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 5210m²
Se matrikkel og tinglysing
Planer
Kommuneplan
Kommunedelplan (1)
20 m
©Oslo PBE

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

1. Det eksisterer **ingen angrerett** ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0057/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Johan Svendsens gate 1 0475 OSLO

Betegnelse: Gnr 225, bnr 125 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no