NORDVIK

Per Kvibergs gate 10

3 soverom | 109 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Per Kvibergs gate 10

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
28	Om boligen
42	Nabolagsprofil
43	Tilstandsrapport
69	Egenerklæringsskjema
75	Andre vedlegg
157	Kontaktinfo
160	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
163	Forbrukerinformasjon om budgivning
164	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.11.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv hjørneleilighet over 2 plan med etterspurt beliggenhet i "Frankrikegården" - Rett ved idylliske Torshovparken

Prisantydning	**10 400 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**10 479 399,-**
Fellesgjeld	**78 309,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 165,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1921**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Per Kvibergs gate 10 - en lys og innbydende hjørneleilighet over to plan, med attraktiv beliggenhet i populære Frankrikegården på Torshov!
Leiligheten byr på gode og fleksible oppholdsrom, en gjennomgående god romfølelse og store vindusflater med hyggelig utsyn mot Hegermanns gate, Per Kvibergs gate og idylliske Torshovparken. Boligen har en attraktiv planløsning fordelt over to plan, med flere soverom, to bad og gode muligheter for å tilpasse rommene etter egne behov.

Sjelden mulighet!
Hjørneleilighet over 2 plan
Separat kjøkken og romslig stue
2 soverom + rom innredet som soverom
Klassisk særpreg og velholdt standard
Peisovn
Rett ved Torshovparken
Etterspurt beliggenhet i Frankrikegården
Idyllisk, grønn bakgård med grendehus
Ingen forkjøp eller dok.avg

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 68 kvm
Total BRA: 68 kvm





Kjeller
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm




YEAR BY YEAR
MONSTERENNESKE






















VISIT
PALESTINE












A LITTLE LIFE
HUMAN GEOGRAPHY
CRIMES OF WAR
TREVOR NOAH
NICK HORNBY
IS THIS LOVE?
Purple Hibiscus
THE BEATLES
LONDON








ROALD DAHL










J.K. ROWLING
Harry Potter
15:22


KAPLA
Duvet 140 x 200 cm







Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
36-0332/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Per Kvibergs gate 10, 0478 OSLO
Gnr 225, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 58 i Torshov Kv 8 Borettslaget A/l, org.nr. 947173308

Selgere
Kjersti Jahnsen Mowe
Peter David Philip

Kjøpesum og omkostninger
10 400 000,- (Prisantydning)
78 309,- (Andel av fellesgjeld)
---
10 478 309,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 479 399,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 488 899,- (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
1921

Etasje
1

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 112 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
Kjeller:
BRA-i: 41 kvm. Bad, gang, rom benyttet som soverom, soverom, bod
Total BRA: 41 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 68 kvm. Bad, kjøkken, soverom, entré, stue
Total BRA: 68 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 3 kvm. Bod
Total BRA: 3 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4 m².

Innhold
Leiligheten inneholder entré, 2 bad, 2 soverom, rom benyttet som soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en loftsbod på ca 4 kvm.

Takhøyden i stuen er målt til 2,77 meter.

1. ETASJE

Entré
Entréen ønsker deg velkommen inn i boligen og gir et godt førsteinntrykk. Her er det plass til oppheng av

yttertøy og oppbevaring av sko. Videre innover finnes det plassbygde skap med gode oppbevaringsmuligheter, blant annet for yttertøy, støvsuger og annet utstyr.

Stue
Boligen har en svært innbydende stue med en fantastisk romfølelse, store vindusflater og rikelig med naturlig lysinnslipp. Stuen ligger i byggets hjørne og har vinduer vendt mot både Hegermanns gate og Per Kvibergs gate. Her får du en flott utsikt mot den grønne og idylliske Torshovparken. Rommet har gode møbleringsmuligheter med plass til en romslig sofagruppe, mediemøblement og øvrig ønsket innredning. I hjørnet av stuen er det en peisovn som bidrar med både varme og ekstra hygge på kjølige dager. Gulvet i stue- og kjøkkendelen ble slipt i oktober 2026, noe som gir overflatene et fornyet uttrykk. Stuen ligger i direkte tilknytning til kjøkkenet, som skaper en fin sammenheng mellom oppholdsrommene.

Kjøkken
Kjøkkenet er romslig og har god plass til en hyggelig spiseplass. Innredningen er fra IKEA og ble montert i 2015. Kjøkkenet har et tidløst og klassisk uttrykk med hvite, profilerte fronter, hvitt flisfelt over benkeplaten og benkeplate i heltre eik. Vaskekummen er underlimt og utført i rustfritt stål. Det er godt med både skap- og benkeplass. Av hvitevarer medfølger platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap. Platetoppen er fra 2026 og kjøleskapet fra 2025. Over stekesonen er det montert en hvitlakkert ventilatorhette i stål med kullfilter.

Baderom
Baderommet er av god størrelse og ble ifølge opplysninger fra tidligere eiere pusset opp i 2004. Rommet har et lyst og klassisk uttrykk med flislagte gulv og vegger. Her er det lagt til rette for en praktisk hverdag med veggmontert klosett, veggmontert servant og badekar. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Hovedsoverom
Hovedsoverommet er romslig og har gode møbleringsmuligheter med plass til dobbeltseng, nattbord og ytterligere ønsket møblement. Rommet har et behagelig lysinnslipp og vender ut mot boligens frodige forhage og idylliske Torshovparken. Her kan du våkne til tidlig morgensol og en grønn og fredelig utsikt. I perioden juli–september 2025 ble soverom og mellomgang bygget om for å etablere et større soverom og det ble montert ny dør og dørkarm inn til stuen. Arbeidet omfattet blant annet ny parkett og spesialtilpasset garderobeinnredning. Det ble også montert en dekorativ spilevegg i eik ved kontorplassen.

UNDERETASJE

Underetasjen ble etablert i 2004, og har senere gjennomgått omfattende oppgraderinger og ombyggingsarbeider. I oktober 2022 ble det utført en omfattende oppussing av etasjen, med blant annet fjerning av eksisterende fliser, deler av betonggulvet og defekte varmekabler. Videre ble det støpt nytt gulv med elektriske varmekabler, montert radonsperre og lagt parkett. Det ble også etablert nye lettvegger, montert nye innerdører og malt vegger og tak. Gangen nede kan også benyttes som en liten stue/lekerom slik det opprinnelig var godkjent i de byggemeldte tegningene da underetasjen ble etablert i 2004, dog var det lille rommet som brukes som i dag brukes som soverom (ikke godkjent) ikke etablert.

Baderom
I underetasjen finner du boligens andre baderom. Badet ble etablert i 2004 i forbindelse med kjellerutbyggingen og har flislagte overflater samt varmekabler i gulvet. Rommet er praktisk innredet med dusjkabinett, servantskap med servant, og speilskap. Videre er det veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilasjon via en veggventil. Gulvflisene ble malt og dusjkabinett samt baderomsinnredning ble skiftet ut i oktober 2026.

Soverom
I underetasjen finner et romslig soverom med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til seng, nattbord og øvrig ønsket møblement. I underetasjen finner du også et rom innredet som soverom. Rommet gir en praktisk mulighet for overnattingsgjester og gir gode muligheter for å tilpasse boligen etter familiens behov og livssituasjon. Vi henviser til punktet under ferdigattest for rommets godkjente bruk. Rommet er ikke godkjent som soverom.

Parkering
Parkeringsplasser blir tildelt av styret etter søknad. Det er lang venteliste.

Det er 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom,

enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørleggerservice AS - De malte gulvflisene og byttet dusjkabinett + baderomsinnredning. Arbeidet utført i oktober 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Elektroinnovasjon AS - Gjorde elektrisk arbeid under oppussingen i oktober 2022. Elektris 24 timer - Skiftet sikringsskapet i oktober 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Oktober 2022 av Elektris 24 timer.

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
Eventuell kommentar: Underetasjen ble bygget i 2004, før vi flyttet inn.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Handyman Service AS – oktober 2022: Arbeid i kjelleretasjen omfattet omfattende oppussing og ombygging. Eksisterende fliser, deler av betonggulvet og defekte varmekabler ble fjernet. Det ble montert radonsperre i kjellerens gulvareal, med unntak av badet og under trappeløpet. Deretter ble det støpt nytt gulv med elektriske varmekabler, dokumentert av elektriker, og lagt fuktsperre og parkett. Det ble også fjernet og etablert nye lettvegger for å tilpasse vårt behov. Nye innerdører ble montert, og vegger og tak ble malt. Elektrisk arbeid ble utført og rapportert av elektriker. Eksisterende feil i det elektriske anlegget ble avdekket og utbedret. Det ble samtidig påpekt behov for oppgradering av eksisterende sikringskurs for å oppnå full kapasitet til varmekablene.
Stjernekjøkken/Serviceringen AS – juli–september 2025: Arbeidet i overetasjen omfattet ombygging av soverom og mellomgang til et større soverom med ny parkett og spesialtilpasset garderobeinnredning. Det ble montert spilevegg i eik ved kontorplassen. Videre ble det montert ny dør og dørkarm inn til stuen, og en tidligere åpning mellom gang og mellomgang ble lukket. Det ble også montert spesialtilpassede hyller i gangen. Oktober 2026: Gulv og benkeplater i kjøkken og stue ble slipt.

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? Det ble lagt radonmatte/radonsperre i forbindelse med rehabilitering av gulvene i underetasjen. Etter installasjonen foretok Radonmannen en punktmåling i underetasjen. De fleste målinger viste verdier under 100 Bq/m^3. Høyeste måling viste 120–140 Bq/m^3. Firmaet informerte imidlertid om at tiltaksanbefalinger baseres på årsmiddelgrenseverdier, at punktmålinger kan gi svært mye høyere resultater enn årsmålinger, og at det er nødvendig med en lengre måleperiode for å få et pålitelig resultat. Friske Rom, som Frankrikegården har en avtale med, foretok også målinger, men konkluderte med at radonnivåene lå under grenseverdien for å iverksette tiltak. Forslag til tiltak er regelmessig luftig, evt installering av luftventil i vindu.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Gården har et pågående rørprosjekt, der enheter som ønsker å pusse opp bad må få inn Rørlegger Sentralen til å gjennomføre befaring og kartlegge behovet for rørbytte, inkludert eventuelle inngrep i berørte naboleiligheter. Borettslaget dekker utskifting av felles vann- og avløpsrør i henhold til gårdens retningslinjer.

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
Eventuell kommentar: Vi har tidligere observert noen sølvkre på bad i underetasjen. Disse forsvinner ved bruk av feller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Oppvaskmaskinen er noe slitt, men fungerer greit. (Helt ny platetopp på stekeovn og nytt kjøleskap i 2025.)

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?
Nei
Eventuell kommentar: Boligens areal ble oppgitt i forrige salgsoppgave.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Gården har et pågående rørprosjekt, der enheter som ønsker å pusse opp bad må få inn Rørlegger Sentralen til å gjennomføre befaring og kartlegge behovet for rørbytte, inkludert eventuelle inngrep i berørte naboleiligheter. Borettslaget dekker

utskifting av felles vann- og avløpsrør i henhold til gårdens retningslinjer.

Byggemåte
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013.
————

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise avvik. Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
————

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

Merknad: Det er noe muggsopp i pakninger på vinduer på soverom i 1. etasje.

Ytterdører: Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.
————

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

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Kjøkken.
23mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

Stue.
33mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen: Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Gulvet er av 1-stavs parkett. Veggene er av malte plater og betong/mur.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

TG2
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Det er sprekker i ildfast stein i vedovnen.
Konsekvens/tiltak: Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist sprekker i betongmuren.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å tette sprekker med egnet tettemasse.

Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres.

1. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

1. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i flisfuger.
Konsekvens/tiltak: Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

1. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Konsekvens/tiltak: Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik. Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate. Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

1. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og det foreligger usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilslutning til sluket. Det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet, eller om det er etablert tilfredsstillende vanntetting. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom membranløsningen er mangelfull.
Konsekvens/tiltak: Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon
Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra badet. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kjeller - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

Kjeller - Bad - Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Konsekvens/tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.

Kjeller - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og det foreligger usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilslutning til sluket. Det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet, eller om det er etablert tilfredsstillende vanntetting. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom membranløsningen er mangelfull. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet).
Konsekvens/tiltak: Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt. Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Kjeller - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

Kjeller - Bad - Ventilasjon
Det er kun lufteventil i yttervegg.
Konsekvens/tiltak: - Lufteventil i vegg var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

TGIU
1. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

Helse, miljø og sikkerhet
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav på 90cm for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges. Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet. Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko. Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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
Energimerking på boligen er G
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
Leiligheten varmes op av vedovn i stuen, varmekabler på begge bad og det er varmefolie i gulvet i kjeller utenom badet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap i gangen.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 165,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, betjening av

fellesgjeld, festeavgift m.m.

Herav:
- Trappevask: kr 203,00
- Felleskostnader: kr 5 728,80
- Internett: kr 189,00
- Trafo: kr 45,00
Totalt: kr 6 165,80

For månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. Andelen blir belastet kr 647 i november for eiendomsskatt.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 293 900,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 175 598,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Borettslaget Torshov Kvartal VIII består av 178 andelsleiligheter.
- Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Borettslagets revisor er BDO AS.
- Det er en ekstern leverandør som har ansvar for renhold av trapper i oppgangene.
- Borettslaget kjøper vaktmestertjenester av Gamle Oslo Servicesentral AS.
- Borettslaget har to fellesvaskerier. De ligger i kjellerne i Krebs' gate 17 og Hegermanns gate 12, og du kan bruke samme nøkkel som den du har til din egen oppgang. Bruken er gratis.
- I vaskeriet i Krebs gate er det en stor fryseboks. Den kan benyttes til å plassere bagasje man er redd kan ha med seg veggedyr etter reiser.
- Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familier, venner mv.
- Borettslaget har bokser til lagring av barnevogner stående rundt om i gården, og alle som trenger en slik kan ta kontakt med styret.
- Styret disponerer noen utleieboder, som leies ut etter venteliste.
- Et gammelt fellesvaskeri i Krebs gate 9b har blitt gjort om til bryggeri. Der holder borettslaget sin egen bryggerigruppe Oksebrygg til.
- Trafoen fungerer som et sosialt møtested for andelshaverene i borettslaget. Den brukes til fester, forsamlinger, fellesarrangementer og kan også bookes til overnatting når man har gjester. Den har fullt utstyrt kjøkken, bad med dusj og soveplasser på hemsen. Trafoen finansieres litt av husleien og litt av inntektene fra utleie.

Utdrag fra styrets årsrapport:

Rør og teknisk infrastruktur:
Høsten 2025 og uke 8 i 2026 ble prosjektet med rehabilitering av bunnledninger gjennomført og ferdigstilt. Arbeidet omfattet strømpeforing av ca. 400 meter avløpsrør, punktutbedringer og installasjon av rottesperrer. Prosjektet ble i hovedsak gjennomført som planlagt og gir et betydelig løft i kvalitet og forventet levetid på avløpssystemet.

Parallelt har styret videreført arbeidet med en langsiktig modell for utskifting av vann- og avløpsrør i bygget, i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen i 2025. Løsningen innebærer gradvis utskifting i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet, kombinert med sentral koordinering, kvalitetssikring og dokumentasjon. Samarbeidet med Rørlegger Sentralen og andelseierne har fungert godt, og ordningen bidrar til at nødvendige tiltak blir avklart og planlagt i forkant av gjennomføring.

Økonomi:
Som vi har kommunisert tidligere ser vi på den valgte modellen for rørutskifting i andelene som mer fleksibel enn full rehabilitering, samtidig som den fører den med seg utgifter som er vanskelige å forutsi. Borettslaget har i dag ca 11.9 millioner i lån. Styret må fortløpende vurdere å ta opp ytterligere lån for å ha en buffer til denne typen løpende kostnader. Nye prosjekter, som f.eks. nye løsninger for sykkel- og avfallsoppbevaring, må også lånefinansieres.

Vi oppfordrer alle interessenter å lese fullstendig årsrapport i vedlagte innkalling og protokoll fra årsmøtet 2026.

Se borettslagets nettside for mye nyttig informasjon:
https://vibbo.no/torshov-kv-viii/om

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 78 309,-pr. 28.09.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207553077
Lånetype: Serielån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 6 830 880,00
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208594079
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,44%
Restsaldo 4 885 104,00
Innfrielsesdato: 30.06.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har ikke sikringsordning.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap og budsjett ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det skal tas opp lån for å finansiere bygging av sykkelbod.

Det planlegges også låneopptak for finansiering av overflatebehandling/maling av vinduer i 2027.

Utbedering/utskifting av soilrør er på gang, som vil medføre økninger i felleskostnader.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut.

I 2017 gjennomførte borettslaget en omfattende rehabilitering av fyringsanlegget i gården. For å sørge for at fyringsanlegget til enhver tid er i orden og at brannsikkerheten blir opprettholdt, er det avgjørende at det søkes om alle inngrep.

Dyrehold
Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Borettslagets forsikring
Gjensidig Forsikring
Polisenr. 80653200

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 392 kvm (Festetomt)
Torshov Kvartal 8 Borettslag betaler en årlig festeavgift på kr 244 340.

Festeavgiften ble sist regulert den 1. desember 2021. Neste regulering vil bli 1. desember 2031. Konsumprisindeksen vil bli lagt til grunn ved beregning av festeavgiften.

Ifølge lov om tomtefeste av 20. desember 1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 1. november 2021 og vil gjelde til fester eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget fester og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i populære Frankrikegården på Torshov. Torshov er skreddersydd for deg som ønsker å bo sentralt, men samtidig tilbaketrukket i vakre omgivelser og med nærhet til gode rekreasjonsmuligheter. De klassiske Torshovgårdene ble bygget på 1920-tallet med tanke på å øke bokvaliteten til Oslos befolkning. Området er preget av vide gater med god avstand mellom kvartalene.

I nærområdet finnes flere populære grøntområder som Torshovparken og Torshovdalen. Torshovdalen byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter hele året og er særlig populær om vinteren, med akebakker og oppkjørte skiløyper. Torshovparken er et samlingspunkt om sommeren, med volleyballbane, basketbane og god

plass for piknik og sosiale aktiviteter. Like ved ligger også Akerselva, med bilfrie gang- og sykkelveier som strekker seg fra Maridalsvannet i nord til Bjørvika i sør.

Området har et variert utvalg av koselige spisesteder og kafeer. Blant lokale favoritter finner man Grisen på Oskar Braatens plass, Trikkestallen, Åpent Bakeri/Lofthus Pizza, Kaffebrenneriet, Bruun-Larsen og Jungel Pizza. Flere av stedene har hyggelig uteservering i sommerhalvåret, og det lokale bakeriet Frida Bakeri samt Bakeri De Jean tilbyr fersk bakst og godt brød - perfekte stopp på veien gjennom nabolaget. Det er også kort vei til Sandaker senter og Thon Senter Storo, som begge har et rikt og variert utvalg.

Kulturtilbudet er også godt representert. Soria Moria-bygget fungerer som et samlingspunkt med teater, konserter og arrangementer. Her ligger også det populære Nieu som er et flerfunksjonelt konsept med barer, konsertscener og restaurant.

Det finnes gode treningsmuligheter i området, blant annet Myrens Sportssenter med squash, klatring og styrketrening, SATS Ringnes Park og Sagene, samt Fitness24Seven på Storo. Voldsløkka er et populært friområde for både trening og lek, med fotballbaner, skøytebane og åpne gressområder.

Eiendommens historie:
Kvartal 8 ble påbegynt i 1919 og var trolig ferdig til innflytting i 1921. Bygningen har typisk Torshov-arkitektur, og ble bygget i sammenheng med utformingen av Torshovbyen. Disse klassiske Torshovgårdene er særegne i sin utforming, med store leiligheter, høyt under taket, prektig utforming og store gårdsrom. Ideen var å bygge funksjonelle, men samtidig staselige leiligheter for datidens arbeiderklasse, og gårder med inntrykk av "lys og luft". Arkitektene var opptatt av å utforme store parklignende gårdsrom etter engelsk modell.

I mellomkrigstiden ble Kvartal 8 på folkemunne kalt Frankrike. Det er mange teorier om hvorfor gården fikk dette navnet. Noen sier det har med beliggenheten, varmen inne i gården og plantene å gjøre, mens andre sier de har hørt at de tre store leilighetene mot oksefontenen huset personale fra den franske ambassaden. Den siste forklaringen er nok best å sette lit til, skrives det inne på hjemmesiden til borettslaget.

Etter stor dugnadsinnsats ble en trafo i bakgården omgjort til grendehus i 2006. Grendehuset er tilgjengelig for alle beboere, fullt utrustet med bad, kjøkken selskapslokale og overnattingsplass, og kan bookes for overnattingsgjester, selskaper eller fest. Trafoen administreres av Trafogruppen, som består av engasjerte beboere som også tar ansvar for en rekke sosiale tilstelninger i løpet av året. De har bl.a. sykkelløpet Tour de Frankrikegården, Halloween-fest for barn og unge, påskeeggjakt, en årlig sommerfest, og ikke minst det årlige fotballoppgjøret mellom Frankrike- og Italiagården (hentet fra borettslagets nettside).

Hvis du er opptatt av å bo godt og ha alt av fasiliteter i umiddelbar nærhet, er dette leiligheten for deg!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ekspedisjonsdokument datert 1919. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for innredning av kjeller til bolig datert 2005.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent:
- 1. etasje: Døråpning mellom entre og soverom er lukket.
- Kjeller: Vegg mellom bad og bod er fjernet og det er et bad idag. Det er satt opp vegg mellom soverom (innredet rom) og gang. Dette er godkjent som et større oppholdsrom. Rommet som er innredet som soverom, tilfredsstiller ikke kravene som soverom, herunder kravet til lysinnslipp (større vindu må settes inn kombinert med lufteventil, merk at dette er søknadspliktig). Det er satt opp vegg mellom bod og gang og soverom og mellom soverom og gang.

Se byggemeldte tegninger som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

- Pågående byggesaker i nærheten -

Per Kvibergs gate 20 - utvidelse av hems, bruksendring av wc til bad
Saksnummer: 202603644

Per Kvibergs gate 20 - utskiftning av vann- og avløpsrør - H0303
Saksnummer: 202603738

Per Kvibergs gate 20 - bruksendring av del av bad i kjeller til soverom med mer
Saksnummer: 202510255

Mastrups gate 13 - oppgradering av sykkel- og renovasjonsskur
Saksnummer: 202511148

Omsens gate 11B - utskifting av vann- og avløpsstamme gjennom etasjeskillet mellom H0201 og H0101
Saksnummer: 202603739

Omsens gate 9 B - utvidelse av bad - H0202
Saksnummer: 202505857

Hegermanns gate 12 A - endring i bærevegger og fasadeendring - H0102
Saksnummer: 202602742

Torshovgata 9 - rehabilitering og ombygging - Lilleborg skole
Saksnummer: 202509941

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

301/225/64:
05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

08.12.1921 - Dokumentnr: 920650 - Urådighet
BEGRENSING I RÅDERETT
BESTEMMELSER OM SALG TIL PRIVATE
RETTIGHETSHAVER: OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.1924 - Dokumentnr: 993675 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

05.11.1951 - Dokumentnr: 414025 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 4,101
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

03.07.1996 - Dokumentnr: 35893 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om bruk av eiendom.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan og
bygningsetaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

23.03.1922 - Dokumentnr: 900142 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA SANDAKERVN 31 - UTGÅTT

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum – estimert til kr. 90 704,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Gebyr utlegg faktura rørlegger kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 25 000,-
Tilrettelegging kr. 17 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg Rørlegger kr. 67 600,-
Utlegg tilstandsrapport over 100kvm kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 235 829,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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 10. november 2026

Ansvarlig megler
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

Meglerforetaket
Nordvik Bislett
Thereses gate 14 B
0452 Oslo

Juridisk navn: Bislett Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 918146326

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Per Kvibergs gate 10

Nabolaget Torshov - vurdert av 203 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	4 min 0.3 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	10 min 0.8 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.8 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	20 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	16 min 1.3 km
Nydalen videregående skole 960 elever	6 min 2.3 km

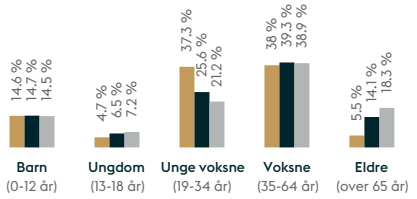
Offentlig transport

Torshovparken Linje FB1, 20, 30	2 min 0.2 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	15 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3.1 km

Barnehager

Oskar Braaten barnehage (1-5 å... 40 barn	3 min 0.2 km
Torshovtoppen barnehage (1-5 å... 63 barn	4 min 0.4 km
Torshovhagen Doremi barnehage ... 49 barn	7 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshov	2 356	1 294
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

Sport

Lilleborgbanen	4 min
Lilleborg skole	5 min
Mudo Torshov	7 min
Myrens Sportssenter	8 min

«En landsby i byen»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

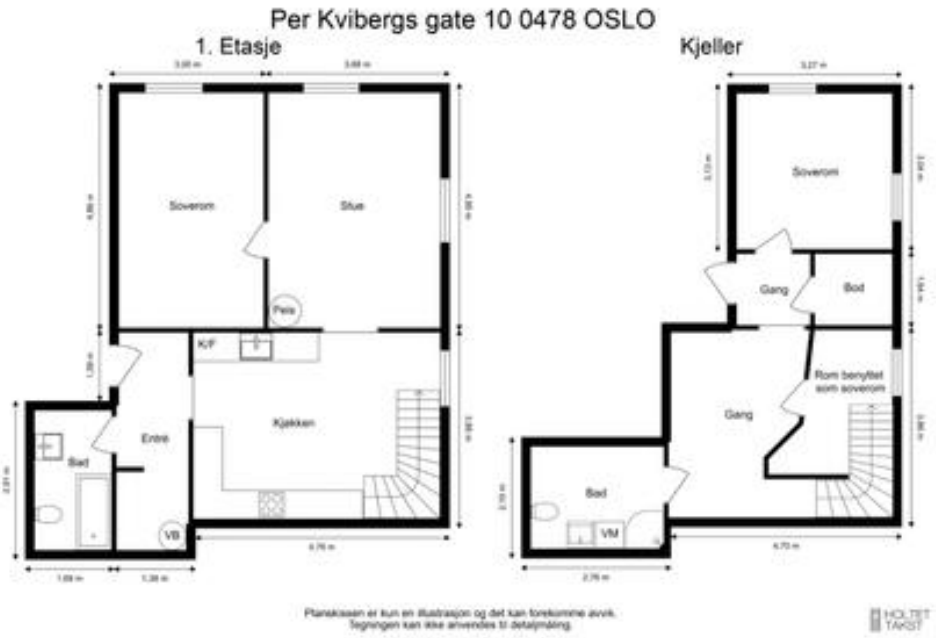
Per Kvibergs gate 10 , 0478 OSLO

OSLO kommune

gnr. 225, bnr. 64

Andelsnummer 58

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 08.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1689 **Referansenummer:** XZ8989

Foretak: HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS **Takstingeniør:** Torstein Amundsen

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

Holtet Takst AS

Holtet Takst AS
Holtet Takst AS er et takstfirma med tre ansatte med bakgrunn fra byggebransjen. Teamet har solid erfaring fra tømrerfaget, prosjektledelse og ingeniørarbeid, og besitter bred kompetanse innen både praktisk utførelse og teknisk vurdering av bygg.

Selskapet tilbyr:
-Tilstandsrapport etter NS 3940 og NS 3600 (avhendingsloven/boligsalgsloven)
-Verdi- og lånetakst
-Bistand ved visning, ferdigbefaring og reklamasjonssaker
-Byggelånsoppfølging-Arealoppmåling

Holtet Takst AS leverer serviceinnstilte og grundige takseringstjenester til både private og profesjonelle kunder. Med kombinasjonen av
håndverkskompetanse, teknisk utdanning og erfaring fra prosjektledelse sikrer selskapet rapporter av høy kvalitet, basert på nøyaktighet, faglig integritet og tillit.



Rapportansvarlig

Torstein Amundsen

torstein@holtettakst.no
468 03 580

NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 4-roms aksjeleilighet over 2 plan. Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og kjeller. Det er felles adkomst fra hovedinngang med tilgang til trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en loftsbod på ca 4 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 112 m². Planløsningen består av entré, 2 bad, 2 soverom, rom benyttet som soverom, stue og kjøkken. Takhøyden i stuen er målt til 2,77 meter.

Leiligheten fremstår i god stand. Rapporten må leses i sin helhet.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1922

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013.
Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i mur. Etasjeskillere i trekonstruksjoner og stubbloftfyll. Grunnmur i murkonstruksjoner, Antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjoner, utvendig slammet/pusset og malt. (Ikke besiktiget)

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Vegger: Malte plater og malt mur/betong.

Tak: Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen. Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Badet er fra 2004 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Våtrom › Kjeller › Bad
Badet er fra 2004 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det er naturlig ventilasjon via en veggventil.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Synlige avløpsrør er av støpejernsrør. Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Leiligheten varmes op av vedovn i stuen, varmekabler på begge bad og det er varmefolie i gulvet i kjeller utenom badet.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap i gangen. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.

Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.
Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

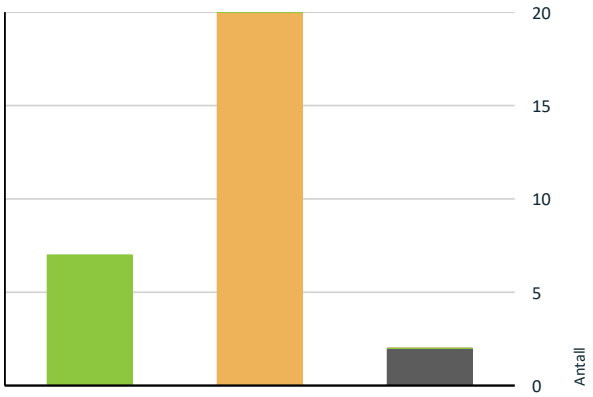
1. etasje: Døråpning mellom entre og soverom er lukket.
Kjeller: Vegg mellom bad og bod er fjernet og det er et bad idag. Det er satt opp vegg mellom soverom og gang. Det er satt opp vegg mellom bod og gang og soverom og mellom soverom og gang.

Per Kvibergs gate 10 , 0478 OSLO
Gnr 225 - Bnr 64
0301 OSLO

HOLTET TAKST AVD. BUSKERUD AS
Anne Grimdalens vei 1C
4023 STAVANGER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav på 90cm for rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1922

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Aksjelaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal aksjeslaget holde ved like. Aksjelaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

Aksjelaget vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termometer, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
Det anbefales å sette seg inn i aksjelagets vedtekter.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Vestby rørleggerservice AS malte gulvflisene og byttet dusjkabinett + baderomsinnredning. Arbeidet utført i oktober 2026.
Modernisering	Elektroinnovasjon AS - Gjorde elektrisk arbeid under oppussingen i oktober 2022. Elektrisk 24 timer - Skiftet sikringsskapet i oktober 2022.
Modernisering	Norsk Handyman Service AS – oktober 2022: Arbeid i kjelleretasjen omfattet omfattende oppussing og ombygging. Eksisterende fliser, deler av betonggulvet og defekte varmekabler ble fjernet. Det ble montert radonsperre i kjellerens gulvareal, med unntak av badet og under trappeløpet. Deretter ble det støpt nytt gulv med elektriske varmekabler, dokumentert av elektriker, og lagt fuktsperre og parkett. Det ble også fjernet og etablert nye lettvegger for å tilpasse vårt behov. Nye innerdører ble montert, og vegger og tak ble malt. Elektrisk arbeid ble utført og rapportert av elektriker. Eksisterende feil i det elektriske anlegget ble avdekket og utbedret. Det ble samtidig påpekt behov for oppgradering av eksisterende sikringskurs for å oppnå full kapasitet til varmekablene. Stjernekjøkken/Serviceringen AS – juli–september 2025: Arbeidet i overetasjen omfattet ombygging av soverom og mellomgang til et større soverom med ny parkett og spesialtilpasset garderobeinnredning. Det ble montert spilevegg i eik ved kontorplassen. Videre ble det montert ny dør og dørkarm inn til stuen, og en tidligere åpning mellom gang og mellomgang ble lukket. Det ble også montert spesialtilpassede hyller i gangen. Oktober 2026: Gulv og benkeplater i kjøkken og stue ble slipt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med trerammer-/karmer og 2-lags isoler-/energiglass fra 2013.

——

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av vinduer uten å påvise

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

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

Merknad: Det er noe muggsopp i pakninger på vinduer på soverom i 1. etasje.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har brann- og lydklassifisert hovedytterdør.

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

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i mur. Etasjeskillere i trekonstruksjoner og stubbloftfyll. Grunnmur i murkonstruksjoner, Antatt fundamentert til fast grunn eller faste, komprimerte masser. Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Yttervegger i murkonstruksjoner, utvendig slammet/pusset og malt. (Ikke besiktiget)

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulv: 1-stavs parkett og flis.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje. Det opplyses om at det bare er stedvis søkt etter bom i fliser.

Merknad: Det er en ødelagt gulvplank på kjøkkenet.





TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger: Malte plater og malt mur/betong.

Tilstandsrapport

Tak: Malte plater.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe hakk og merker må forventes en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

Merknad: Det er noe sprekker i maling/sparkel i taket, dette er kun et kosmetisk avvik.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Nivellering av gulvoverflater ble utført i 2 forskjellige rom. Det er foretatt målinger i hvert hjørne av nevnte rom, samt flere punktmålinger Innenfor 2m.

Måleavvik:
Kjøkken.
23mm fra hjørne til hjørne.
15mm innenfor 2 meter.

Stue.
33mm fra hjørne til hjørne.
20mm innenfor 2 meter.

Mindre skjevheter/helningsavvik er å anse som normalt.

Vurdering av avvik:
• - Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.
- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.

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 leilighet som dette. Dersom leiligheten en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.






Radon

Beskrivelse

Eier opplyser om at det ble lagt radonmatte/radonsperre i forbindelse med rehabilitering av gulvene i underetasjen. Etter installasjonen foretok

Tilstandsrapport

Radonmannen en punktmåling i underetasjen. De fleste målinger viste verdier under 100 Bq/m³. Høyeste måling viste 120–140 Bq/m³. Firmaet informerte imidlertid om at tiltaksanbefalinger baseres på årsmiddelgrenseverdier, at punktmålinger kan gi svært mye høyere resultater enn årsmålinger, og at det er nødvendig med en lengre måleperiode for å få et pålitelig resultat. Friske Rom, som Frankrikegården har en avtale med, foretok også målinger, men konkluderte med at radonnivåene lå under grenseverdien for å iverksette tiltak. Forslag til tiltak er regelmessig luftig, evt installering av luftventil i vindu.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og vedovn plassert i stuen.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

Vurdering av avvik:
• Det er sprekker i ildfast stein i vedovnen.

Konsekvens/tiltak
• Ildfast stein med sprekker bør skiftes ut.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av 1-stavs parkett. Veggene er av malte plater og betong/mur.

Konstruksjonen er vurdert som tilstrekkelig synlig eller vurderbar uten å måtte lage hull. Konstruksjonen er åpen eller tilgjengelig (ikke skjult). Den er bygget på en måte der risiko for skjulte skader er lav og tilstanden kan vurderes gjennom synlige flater og målinger.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekker i betongmuren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette sprekker med egnet tettemasse.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp mellom etasjene.

Vurdering av avvik:
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav på 90cm for rekkverk i innvendige trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Tilstandsrapport





TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Leiligheten har hvitmalte, speil-profilerte innvendige dører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Enkelte dører må justeres.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Eier har tidligere observert noen sølvkre på bad i underetasjen. Disse forsvinner ved bruk av feller.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2004 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en servant, overhengende speil og belysning. badekaret er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Badet ventileres via en oppdriftsventil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

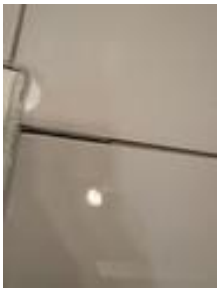
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i flisfuger.

Konsekvens/tiltak

- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

- Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Det ble målt helning på gulv og det er godkjent i henhold til gjeldene krav.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

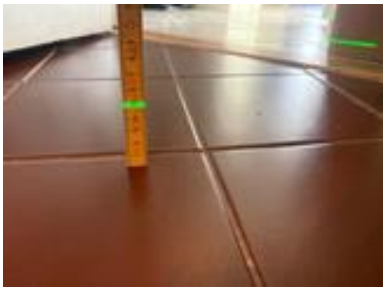
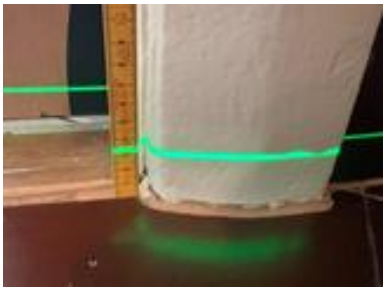
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Bomfliser har redusert stabilitet og kan over tid løsne, sprekke eller slippe fukt gjennom flislaget, noe som reduserer både funksjon og levetid.

Det anbefales å utbedre aktuelle fliser ved å fjerne og legge disse på nytt med korrekt vedheft, for å sikre tett og varig overflate.

- Sprekker i flisfuger utbedres ved å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke noe synlig vanntett sjikt, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og det foreligger usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilslutning til sluket. Det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet, eller om det er etablert tilfredsstillende vanntetting. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom membranløsningen er mangelfull.

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har servant, veggmontert toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon via en oppdrifttsventil og tilluft i dørbladet.

Vurdering av avvik:
• Oppdriftsventil var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra badet.
• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse
Badet er fra 2004 og er bygget i henhold til den tekniske forskriften TEK97 som var gjeldende på byggingstidspunktet. Overflatene på vegger og gulv er flislagt, mens taket er malt. Badet er innredet med en nedfelt servant, overhengende speil og belysning. Dusjkabinettet er plassert i hjørnet og har håndholdt dusjarmatur. Videre er det montert et vegghengt toalett og opplegg til vaskemaskin. Elektriske varmekabler er installert i gulvet. Det er naturlig ventilasjon via en veggventil.

Årstall: 2004 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse
Det foreligger ikke noen dokumentasjon for utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Veggene er flislagt, og og taket er malt.

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

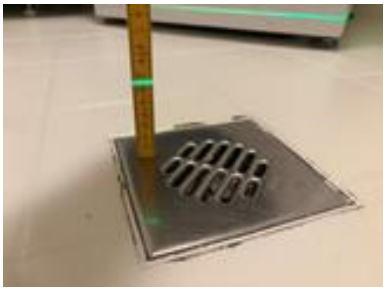
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

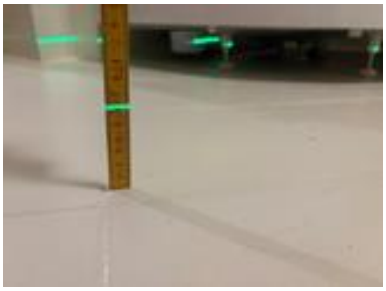
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk vil gulvet fortsatt lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. For å lukke avviket må fallforholdene forbedres. Våtrommet fungerer med avviket, men vær klar over forholdet.









KJELLER > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ikke noe synlig vanntett sjikt, og det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke registrert synlig membran i sluket, og det foreligger usikkerhet knyttet til membranens utførelse og tilslutning til sluket. Det er ikke mulig å fastslå hvilken type membran som er benyttet, eller om det er etablert tilfredsstillende vanntetting. Forholdet medfører økt risiko for fuktinntrengning i underliggende konstruksjoner dersom membranløsningen er mangelfull.

• Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

• Manglende informasjon eller synlige tegn til vanntett sjikt gir usikkerhet om våtrommets tetthet. Dette medfører økt risiko for skjulte fuktskader dersom membran ikke er til stede eller ikke fungerer som forutsatt.

• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere forskriftsmessig drenering fra sisternen i henhold til gjeldende krav (TEK17 og relevante VA- og Våtromsnormer). Dreneringen skal lede eventuelt lekkasjevann synlig ut til rom med sluk eller annen godkjent løsning, slik at lekkasjer raskt kan oppdages. Alternativt bør sisternen skiftes til en løsning med integrert lekkasjeindikasjon og drenering. Arbeidet skal utføres av kvalifisert fagperson.

KJELLER > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon via veggventil og tilluft under dørbladet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i yttervegg

Konsekvens/tiltak

• - Lufteventil i vegg var en vanlig løsning på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke kravene til avtrekk i gjeldende teknisk forskrift.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk fra badet.

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

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen består av profilerte skapfronter med over- og underskap som gir god oppbevaringsplass. Benkeplaten er i heltre, og det er montert nedfelt induksjonstopp og oppvaskkum. Det er hvitevarer, herunder kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Det ble foretatt funksjonstesting av det etablerte kjøkkenventilatoren ved hjelp av papirark mot ventil, tilfredstillende avtrekk.

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
• Det kan være at aksjelaget har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med aksjelaget før det eventuelt kan gjennomføres.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Takstmannen besitter ikke spesial kompetanse på VVS anlegg, og skal kun kommentere det man ser av åpenbare avvik og vurdere materialvalg. Det anbefales derfor at nærmere undersøkelser gjøres av fagkyndig/med VVS kompetanse for å vurdere eksakt faktisk tilstand og hva som eventuelt kan forventes å måtte oppgradere i årene fremover.

Vann- og avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TVkontroll.

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er av støpejernsrør. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer, som kan føre til omfangsrike vannskader. Det anbefales derfor å være oppmerksom på anleggets tilstand og gjennomføre regelmessige inspeksjoner for å oppdage potensielle problemer på et tidlig stadium.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon med luftespalter i vinduer. Avtrekk fra bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten varmes op av vedovn i stuen, varmekabler på begge bad og det er varmefolie i gulvet i kjeller utenom badet.
Installasjonene er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet, kun beskrevet.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank plassert i skap i gangen. Det er ikke registrert avdrypp/fuktskjolder på varmtvannstank.

Årstall: 2008 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.





Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap plassert i gang, utstyrt med automatsikringer, strømmåler og kursfortegnelse.

Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.



Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Leiligheten er utstyrt med brannvarsler og brannslukker.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav på 90cm for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men for å lukke avviket må rekkverket ombygges.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
- Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

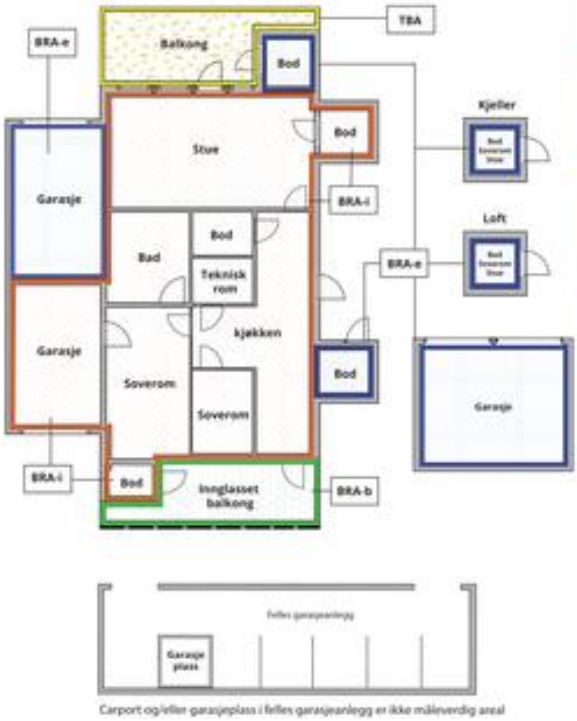
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Loft		3		3		1	4
1. Etasje	68			68			68
Kjeller	41			41			41
SUM	**109**	**3**				**1**	**113**
SUM BRA	**112**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
1. Etasje	Bad, kjøkken, soverom, entré, stue		
Kjeller	Bad, gang, rom benyttet som soverom, soverom, bod		

Kommentar

Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal er oppmålt til ca. 4 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: Døråpning mellom entre og soverom er lukket.
Kjeller: Vegg mellom bad og bod er fjernet og det er et bad idag. Det er satt opp vegg mellom soverom og gang. Det er satt opp vegg mellom bod og gang og soverom og mellom soverom og gang.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Viser til punkt tilbygg/modernisering.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det minste soverommet i kjeller er ikke byggemeldt og godkjent som soverom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Torstein Amundsen	Takstingeniør
	Kjersti Jahnsen Mowe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	225	64		0	392.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Per Kvibergs gate 10

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Al Torshov Kv 8 Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
947173308			Mowe Kjersti Jahnsen, Philip Peter David

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
58

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i Per Kvibergs gate 10, 0478 OSLO.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til Bolig m.tilh. anlegg.

Tinglyste/andre forhold

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	04.11.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Plantegninger	27.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

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
30. okt. 2026

Oppdragsnummer
36-0332/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Per Kvibergs gate 10, 0478 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bislett

Selgere
Kjersti Jahnsen Mowe, Peter David Philip

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, privat forsikring
Polisenummer: 7177851
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vestby rørleggerservice AS - De malte gulvflisene og byttet dusjkabinett + baderomsinnredning. Arbeidet utført i oktober 2026.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektroinnovasjon AS - Gjorde elektrisk arbeid under oppussingen i oktober 2022. Elektris 24 timer - Skiftet sikringsskapet i oktober 2022.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Oktober 2022 av Elektris 24 timer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

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

Eventuell kommentar: Underetasjen ble bygget i 2004, før vi flyttet inn.

---

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Handyman Service AS – oktober 2022: Arbeid i kjelleretasjen omfattet omfattende oppussing og ombygging. Eksisterende fliser, deler av betonggulvet og defekte varmekabler ble fjernet. Det ble montert radonsperre i kjellerens gulvareal, med unntak av badet og under trappeløpet. Deretter ble det støpt nytt gulv med elektriske varmekabler, dokumentert av elektriker, og lagt fuktsperre og parkett. Det ble også fjernet og etablert nye lettvegger for å tilpasse vårt behov. Nye innerdører ble montert, og vegger og tak ble malt. Elektrisk arbeid ble utført og rapportert av elektriker. Eksisterende feil i det elektriske anlegget ble avdekket og utbedret. Det ble samtidig påpekt behov for oppgradering av eksisterende sikringskurs for å oppnå full kapasitet til varmekablene. Stjernekjøkken/Serviceringen AS – juli–september 2025: Arbeidet i overetasjen omfattet ombygging av soverom og mellomgang til et større soverom med ny parkett og spesialtilpasset garderobeinnredning. Det ble montert spilevegg i eik ved kontorplassen. Videre ble det montert ny dør og dørkarm inn til stuen, og en tidligere åpning mellom gang og mellomgang ble lukket. Det ble også montert spesialtilpassede hyller i gangen. Oktober 2026: Gulv og benkeplater i kjøkken og stue ble slipt.

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? Det ble lagt radonmatte/radonsperre i forbindelse med rehabilitering av gulvene i underetasjen. Etter installasjonen foretok Radonmannen en punktmåling i underetasjen. De fleste målinger viste verdier under 100 Bq/m³. Høyeste måling viste 120–140 Bq/m³. Firmaet informerte imidlertid om at tiltaksanbefalinger baseres på årsmiddelgrenseverdier, at punktmålinger kan gi svært mye høyere resultater enn årsmålinger, og at det er nødvendig med en lengre måleperiode for å få et pålitelig resultat. Friske Rom, som Frankrikegården har en avtale med, foretok også målinger, men konkluderte med at radonnivåene lå under grenseverdien for å iverksette tiltak. Forslag til tiltak er regelmessig luftig, evt installering av luftventil i vindu.

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

Eventuell kommentar: Gården har et pågående rørprosjekt, der enheter som ønsker å pusse opp bad må få inn Rørlegger Sentralen til å gjennomføre befaring og kartlegge behovet for rørbytte, inkludert eventuelle inngrep i berørte naboleiligheter. Borettslaget dekker utskifting av felles vann- og avløpsrør i henhold til gårdens retningslinjer.

---

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

Eventuell kommentar: Vi har tidligere observert noen sølvkre på bad i underetasjen. Disse forsvinner ved bruk av feller.

---

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?

Ja

Beskriv: Oppvaskmaskinen er noe slitt, men fungerer greit. (Helt ny platetopp på stekeovn og nytt kjøleskap i 2025.)

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?

Nei

Eventuell kommentar: Boligens areal ble oppgitt i forrige salgsoppgave.

---

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

Eventuell kommentar: Gården har et pågående rørprosjekt, der enheter som ønsker å pusse opp bad må få inn Rørlegger Sentralen til å gjennomføre befaring og kartlegge behovet for rørbytte, inkludert eventuelle inngrep i berørte naboleiligheter. Borettslaget dekker utskifting av felles vann- og avløpsrør i henhold til gårdens retningslinjer.

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: 36-0332/26

Bislett Eiendomsmegling AS
Nordvik Bislett v/Liv Tomter
Thereses gate 14 B, 0452 OSLO
E-post: l.tomter@nordvikbolig.no

Deres ref.: 36-0332/26 . Vår ref.: 5508-1-058 Dato: 28.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Al Torshov Kv 8 Borettslag
Organisasjonsnr:	947173308
Andelseier:	Mowe, Kjersti Jahnsen
Medeier:	Philip, Peter David
Leilighetsnummer:	058
Adresse:	Per Kvibergs Gate 10, 0478 OSLO
Andelsnummer:	58
Gnr.	225
Bnr.	64
Borettsinnskudd:	Kr. 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80653200.
- 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.

Det skal tas opp lån for å finansiere bygging av sykkelbod. Det planlegges også låneopptak for finansiering av overflatebehandling/maling av vinduer i 2027. Endelige detaljer foreligger ikke enda, kontakt styret ved spørsmål. Felleskostnadene økes med 10% fra 01.01.2026.
Parkeringsplasser blir tildelt av styret etter søknad. Det er lang venteliste. Festekontrakt med Oslo Kommune, opprinnelig 70 år fra 01.11.1951. Fornyet i 2021. Informasjon fra styret vedrørende salg av leiligheter som har utbygd loft og kjeller følger vedlagt. Styret ønsker e-postadresse og telefonnummer til alle nye eiere Vedtatt på generalforsamling 22.05.18: Det godkjennes ikke flere utbygginger i borettslagets kjellerarealer. De av andelseierne som skal betale eiendomsskatt til Oslo Kommune, vil bli innkrevd dette av borettslaget. Dette kommer i tillegg til ordinære felleskostnader. Eiendomsskatten kreves inn fire ganger årlig (mai, juni, september og november).
Borettslaget har avtale med OBOS Nøkkel. En tjeneste fra OBOS som gjør det mulig å bruke digitale nøkler for å styre adgang til dører fra mobiltelefon, samt dele nøkler med familie, venner mv. Nøkkel leveres i samarbeid med Unloc.
Utbedering/utskifting av soilrør er på gang, som vil medføre økninger i felleskostnader. Ingen endeligel vedtak foreligger. Kontakt styret for nærmere info.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207553077
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	6 830 880,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208594079
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	4 885 104,00
Innfrielsesdato:	30.06.2050
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 165,80,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		647,00 fra 01.11.2026
Trappevask	203,00	
Felleskostnader	5 728,80	
Internett	189,00	
Trafo	45,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 162,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 682,-
Annen formue:	22 473,-
Gjeld:	108 405,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207553077
Restsaldo:	45 694,04
Kapitalkostnader:	399,49
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208594079
Restsaldo:	32 614,58
Kapitalkostnader:	204,05
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 308,62,-, 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 Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon: 22 98 89 94.

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/Lars Pedersen, e-post:torshovkvartal8@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.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5508
AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2026 kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)
9. Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse
10. Trafokalenderen
11. Bruk av Trafo

Med vennlig hilsen,
Styret i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Pedersen 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 avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fr opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra opptjent egenkapital.

Vedlegg

1. 5508 AL Torshov Kv 8 Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 339.488,-.

(329.600 + 3% i hht tidl. GF vedtak)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 329.600,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på de samme kandidatene valgkomiteen har foreslått.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Helge Moe Eriksen
- Paul James Sørheim
- Silje Fladmoe

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

- Amund Riber Ryen
- Gro Fremmersvik

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

- Morten Nilsen

Sak 8

Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)

Forslag fremmet av:
Olav Haraldseid

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er mottatt forslag om endring av borettslagets vedtekter § 5-1 (9), knyttet til vedlikeholdsansvar for leiligheter som er bygget ut i loft eller kjeller.

Forslaget innebærer at vedlikeholdsansvaret for nærmere angitte bygningsdeler og installasjoner i slike leiligheter i større grad legges til den enkelte andelseier.

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

“Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.”

Forslag til ny vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

“For leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller på loft, inkluderer andelseiers ansvar: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.”

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å erstatte gjeldende § 5-1 (9) med foreslått ny ordlyd.

Sak 9

Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Innledning og voteringsrekkefølge

Saken behandles i flere trinn:

Trinn 1: Prinsippvedtak (P1)
Generalforsamlingen stemmer først over om borettslaget skal gå videre med ombygging innenfor gjeldende byggetillatelse.

- Får forslaget ikke flertall, avsluttes saken.
- Får forslaget flertall, går generalforsamlingen videre til valg av ombyggingsalternativ.

Trinn 2: Valg av ombyggingsalternativ (Alt 1–3)
Det stemmes mellom tre alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas (simpelt flertall).

Trinn 3: Valg av takløsning
Etter valg av alternativ stemmes det separat over om skurene skal bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola).

Trinn 4: Votering om tørkefunksjon
Til slutt stemmes det separat over om tørkefunksjon skal videreføres. Dette behandles som en egen votering da det ikke påvirker de bygningsmessige rammene. Dersom tørkefunksjon ikke videreføres, kan arealet utnyttes fullt ut til parkering.

Avgrensning av saken

Voteringen gjelder de bygningsmessige rammene. Forhold som innredning, organisering, eventuell ladeinfrastruktur og betalingsløsninger behandles ikke i denne saken, men håndteres av styret som del av senere drift.

For mer detaljert beskrivelse av de ulike alternativene, se tema **Sykkelparkering** *på Vibbo og vedlegg til denne innkallingen (bakerst, etter Styrets årsrapport).*

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslag til vedtak av P1, men har ikke en samlet innstilling om valgte alternativer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse
- Mot Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur): Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave) eller Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

2. Votering om takløsning: Alt. 1: Skurene bygges med dekkende tak Alt. 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

3. Votering om tørkefunksjon: Alt. 1: Tørkefunksjon videreføres Alt. 2: Tørkefunksjon videreføres ikke

Vedlegg

2. Utfyllende info. ombygging av sykkel- og søppelskur .pdf

Sak 10

Trafokalenderen

Forslag fremmet av:
Gorm Liland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Trafoen er et fantastisk tilbud som vi alle nyter godt av men jeg lurer på hva grunnen til at den ligger åpen på nettet og ikke er kun på Vibbo?

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

Forslag til vedtak

Gjør kalenderen utilgjengelig for folk som ikke tilhører kvartalet.

Sak 11

Bruk av Trafo

Forslag fremmet av:
Mona Kristin Mathisen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved leie/bruk av Trafo er det ønsket at de oppholder seg der inne, og ikke samtidig inntar deler av hagen, f.eks. ved klassefester/skoleavslutninger.

Styrets innstilling

Styret har behandlet saken. Styret vurderer at muligheten til å bruke Trafoen kombinert med uteareale ne er et gode for beboerne generelt. Vi mener Husordensreglene i tilstrekkelig grad dekker bruken av uteareale ne. Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Bør komme tydelig frem i oversikten over leie/bruk av Trafoen.

Styrets årsrapport

Introduksjon

Styret har i siste periode bestått av 7 personer. Olav Haraldseid trakk seg fra vervet i september 2025. Varamedlem Silje Fladmoe gikk deretter inn som fast møtende og stiller til valg som fast representant på årets generalforsamling.

Det har vært 12 formelle styremøter med svært lite forfall. I tillegg har det vært en god del arbeidsmøter med et utvalg av styremedlemmene, også i år særlig knyttet til rør-rehabilitering, møblering av fellesområder og sykkeloppbevaringen.

Samlet oversikt over styrets arbeid og hovedaktiviteter

Styret har bestrebet seg på å informere jevnlig gjennom "Styret informerer" og Vibbo. Under følger en tematisk oppsummering av arbeidet i perioden.

Rør og teknisk infrastruktur

Rør har vært det mest omfattende og ressurskrevende arbeidsområdet i perioden.

Høsten 2025 og uke 8 i 2026 ble prosjektet med rehabilitering av bunnledninger gjennomført og ferdigstilt. Arbeidet omfattet strømpeforing av ca. 400 meter avløpsrør, punktutbedringer og installasjon av rottesperrer. Prosjektet ble i hovedsak gjennomført som planlagt og gir et betydelig løft i kvalitet og forventet levetid på avløpssystemet.

Parallelt har styret videreført arbeidet med en langsiktig modell for utskifting av vann- og avløpsrør i bygget, i tråd med vedtaket fra generalforsamlingen i 2025.

Løsningen innebærer gradvis utskifting i forbindelse med oppussing i den enkelte leilighet, kombinert med sentral koordinering, kvalitetssikring og dokumentasjon. Samarbeidet med Rørlegger Sentralen og andelseierne har fungert godt, og ordningen bidrar til at nødvendige tiltak blir avklart og planlagt i forkant av gjennomføring.

I perioden siden generalforsamlingen i 2025 er det registrert ca. 9 tiltak knyttet til utskifting av vann- og avløpsrør. Cirka, fordi disse representerer ikke eksakt 9 unike andeler, da de fleste arbeider omfatter flere enheter (over/under).

Erfaringen så langt er at modellen borettslaget har valgt gir god fremdrift og fleksibilitet, samtidig som den legger til rette for at arbeidene skjer på en koordinert og faglig forsvarlig måte. Samtidig innebærer en slik trinnvis tilnærming at det til enhver tid vil være en viss usikkerhet knyttet til det samlede omfanget av arbeider innenfor en gitt budsjettperiode. Mer om dette under punket økonomi.

Det har også vært gjennomført flere enkeltutbedringer av stikkledninger til kommunens ledningsnett, blant annet som følge av pålegg og tilstandsvurderinger.

I tillegg er det igangsatt et eget prosjekt for branntetting i kjeller- og bodområder, etter at det ble avdekket flere brudd på brannskiller som følge av tidligere arbeider.

Bygningsmessig vedlikehold

Styret har gjennom året fulgt opp flere vedlikeholdsoppgaver knyttet til byggets tekniske og visuelle tilstand.

Det er gjennomført fasadearbeider, blant annet oppgradering av portalområder, samt planlegging av videre vedlikehold. Det er også registrert behov for oppfølging av vinduer, der særlig slitasje på kitt er et gjennomgående tema.

I tillegg er det utført løpende vedlikehold og mindre tiltak i fellesarealer, inkludert vaskerier, tekniske installasjoner og oppganger.

Samlet sett er dette arbeid som er avgjørende for å opprettholde byggets standard og unngå større kostnader på sikt.

Økonomi og videre vedlikehold

Styret har hatt et tydelig fokus på å sikre en bærekraftig økonomi i en periode med økende kostnadsnivå.

Utgifter til blant annet renter, forsikring, energi og vedlikehold har økt betydelig de siste årene. Samtidig har det vært nødvendig å gjennomføre større investeringer, særlig knyttet til rørprosjekter. Det er derfor tatt opp lån for å håndtere deler av disse kostnadene

For å sikre en mer robust og forutsigbar økonomi ble felleskostnadene økt fra januar 2026, og har beregnet å justere den i tråd med KPI årlig for å følge det økte kostnadsnivået.

Som vi har kommunisert tidligere ser vi på den valgte modellen for rørutskifting i andelene som mer fleksibel enn full rehabilitering, samtidig som den fører den med seg utgifter som er vanskelige å forutsi. Borettslaget har i dag ca 11.9 millioner i lån. Styret må fortløpende vurdere å ta opp ytterligere lån for å ha en buffer til denne typen løpende kostnader. Nye prosjekter, som f.eks. nye løsninger for sykkel- og avfallsoppbevaring, må også lånefinansieres.

Samtidig har styret kontinuerlig oppmerksomhet knyttet til mer effektiv drift, herunder gjennomgang av avtaler og kostnadsstruktur. Den nye avtalen om bredbånd går inn i dette bildet.

Ny bredbåndsløsning

I desember 2025 ble det inngått avtale med Global Connect om ny bredbåndsløsning i gården. Årsaken til endringen er både overgang til en mer moderne teknologi og økonomi.

Vi håper at installering av fiber vil gi oss en bedre og mer stabil internettilgang. I avtalen med Telia betaler alle for TV-løsningen til Telia uavhengig av om den brukes eller ikke. I en tid med økende strømming og endring av måten vi bruker TV, åpnes det nå for en større valgfrihet. Alle betaler etter ny avtale kr 189 for internett, og kan selv velge hvilken TV-avtale og leverandør man vil benytte.

Avtalen med Telia avsluttes 1. juni 2026 og Global Connect vil innen den datoen ha installert fiber hos hver enkelt

Fellesområder og bomiljø

Styret har arbeidet aktivt med å videreutvikle fellesområdene og styrke bomiljøet.

Det er gjennomført en gradvis oppgradering av utemøbler i tråd med tidligere vedtak om å begrense private møbler i fellesarealene. Nye felles møbler er anskaffet og justert basert på erfaringer og tilbakemeldinger fra beboerne.

Det er også gjennomført dugnader med fokus på vedlikehold av uteområder, rydding og mindre forbedringsprosjekter. Disse bidrar både til å holde gården i god stand og til å styrke fellesskapet.

Styret har i tillegg arbeidet med å forbedre kommunikasjonen i borettslaget, blant annet gjennom etablering av oppgangsgrupper på Vibbo.

Renovasjon

Styret minner om at spesialavfall fortsatt må leveres på riktig sted – det kastes fortsatt for mye farlig og feil avfall i beholderne.

Informasjon og beboerkontakt

Styret har brukt “Styret informerer” og Vibbo aktivt. Den “gamle” hjemmesiden er avviklet for full overgang til Vibbo som ny hjemmeside. Alle beboere oppmuntres til å melde inn når det er informasjon de mangler, som kunne egnet seg å ha på våre Vibbo-sider. Det er også et STORT ønske om at alle registrerer seg i Vibbo og aksepterer betingelsene om å benytte digital kommunikasjon. Det gjør det så mye enklere å ikke gå glipp av viktig informasjon, spesielt når ting berører adkomst til andeler eller fellesområder som den enkelte disponerer.

Vi ønsker at Vibbo, eventuelt e-post, brukes for kontakt med styret, og minner om at Facebook er et rent privat initiativ og ikke benyttes for å kommunisere til eller fra styret.

HMS og sikkerhet

Styret har gjennomført:

- Kontroll og vedlikehold av branntavler og brannslukningsutstyr.
- Kontroll av lekeplass
- Kontinuerlig arbeid med å minne om, og fjerne, gjenstander fra oppganger og fellesområder.
- Kontinuerlig arbeid med å oppdatere temafaner i Vibbo og rutiner

Forsikring og beboersaker

I 2025 hadde vi totalt 15 forsikringssaker.

De fleste sakene har vært vannskader, enten lekkasjer fra rør eller ulike installasjoner inne i leilighetene, nå med en overvekt av det siste. Skadeomfanget har heldigvis stort sett vært begrenset. Ved skader skal andelseier ta kontakt med Obos (forsikring@obos.no) som vil varsle vårt forsikringsselskap Gjensidige. Ved akutte hendelser må andelseier gjøre nødvendig skadereduserende tiltak. Kostnadene til dette vil, om forsikringen kommer til anvendelse, bli dekket i ettertid.

Merk at egenandelen er på kr 12000 og ved mindre skader må det vurderes om forsikringen skal benyttes.

Mer informasjon ligger på Vibbo.

Utleieboder

Styret gikk i forrige periode gjennom bruken av utleieboder og tildelt boder der det har vært mulig. Ambisjonen var at vi i inneværende periode skulle revidere prisene og prinsippene for fordeling – da disse har stått uendret i mange år. Dette er ikke gjort og står på planen for kommende styreperiode.

Det er i dag ingen ledige utleieboder.

Lekeplassen

Lekeplassen skal være et trygt sted for barna våre.

Borettslaget har avtale med et firma som gjennomfører årlig kontroll av lekeplassen. Årets kontroll ble gjennomført i april, og det var ingen merknader. I tillegg gjennomfører vaktmester månedlige kontroller og gjør vedlikehold etter behov.

Hagemøblering

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt at privat utemøblement ikke kan stå fast i fellesområdene. For å ivareta intensjonen bak vedtaket sørget styret i 2024–2025 for innkjøp av felles utemøbler som dekker ulike behov. Dette ble gjort ved å supplere Vestremøblementet langs fasadene samt ved å anskaffe frittstående og flyttbare stoler og bord.

I 2026 har styret bygget videre på dette og supplerer med flere benker ved de eksisterende bord-/benkeløsningene. Dette gir flere komplette møbleringsgrupper, med benker på begge sider av bordene

der det tidligere manglet. I tillegg blir det kjøpt inn et lite parti flyttbare stoler av samme type som ble anskaffet i fjor. På årets dugnad ble også «Dampplassen» reetablert, blant annet gjennom gjenbruk av et bord og med noen av de innkjøpte stolene tiltenkt bruk på plassen.

Etter styrets vurdering nærmer vi oss nå en god dekning av utemøbler som legger til rette for bruk av hele bakgården, og som gjør området tilgjengelig og innbydende for alle beboere. Samtidig vil styret fortløpende vurdere behovet for ytterligere supplering basert på innspill fra beboerne.

Vask av oppganger

Borettslaget har avtale med Absolutt Rent om vask av oppgangene. Styret er godt fornøyd med kvaliteten på arbeidet og har god dialog med ansvarlig i firmaet. Styret er heller ikke kjent med at beboere har hatt klager på vaskingen. Derimot har vi, som i fjor, hatt en del dialog med firmaet om krevende rengjøringsforhold som følge av de mange oppussingsarbeidene som pågår til enhver tid.

Styret minner om at det er den enkelte andelseiers ansvar å sørge for at oppgangen rengjøres og holdes i akseptabel stand under oppussingsarbeid. I flere oppganger er malingen i trappene slitt, noe som gjør at støv og skitt lettere fester seg i betongen dersom det ikke fjernes raskt. Dette påvirker også kvaliteten på vaskejobben som utføres.

Private gjenstander i oppgangene.

Gjensetting av private gjenstander i oppgangene, samt på kjeller- og loftsarealene, er dessverre en kontinuerlig problemstilling som styret må følge opp. Hensetting skjer til tross for gjentatte påminnelser og selv om forbudet fremgår tydelig av brannvernreglene. Gjenstander som sko, søppelposer og annet kan hindre adkomst ved en eventuell evakuering, og kan også være til sjenanse for naboer.

Vaktmester har fortsatt som fast oppgave å gjennomføre ukentlige inspeksjoner og fjerne hensatte gjenstander. I tillegg bruker styret dugnadene som en ekstra anledning til kontroll og opprydding.

Fremleie

Vi ønsker oss et levende bomiljø der de fleste som bor i gården eier leiligheten sin. Utleie av leiligheten for en periode er imidlertid lovlig. Etter borettslagsloven har man rett til å leie ut i inntil 3 år dersom man selv har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene, eller om det foreligger særlige tilfeller som defineres i loven. Det er til enhver tid en del leiligheter i gården som leies ut. Per april 2026 gjelder dette 5 andeler.

Vi minner om at all fremleie må søkes om og godkjennes av styret. Søknad sendes via Obos og gjøres enkelt og greit på Vibbo. Du går inn på Min bolig på din profil, og videre på Legg til beboer. Der blir man geleidet videre i søknadsprosessen

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene blir flittig brukt, og maskinene trenger jevnlig vedlikehold. Ved utskiftning av tørketrommel i Krebs gate 17 har vi for utprøving anskaffet en kondenstørketrommel fra Miele. Selv om utluftingstromler tørker noe raskere gir dette redusert strømforbruk og mindre belastninger på leiligheter over vaskeriet, og erfaringene er derfor alt-i-alt positive.

Fellesvaskeriene er felles ansvar, det betyr at:

- Vasketidene må følges.
- Alle må passe på å fjerne alle eiendeler etter fullført vask.

Fyringsanlegg

Som i tidligere år har det vært en del henvendelser ifm fyring i ildsteder om at det må være noe feil med pipa. Og som alltid før viser det seg at pipene er ok, men det blir ikke fyrt opp riktig. Så vi viser nok en gang til gode oppfyringstips som ligger på hjemmesiden. Feiervesenet har feiet noen pipeløp. Vi minner da om at de som har feieluker i enten utbygd leilighet eller bod, må etterse og tømme feielukene ved behov. Dette gjelder også kjellerlukene for luftekanalene.

Sosiale fellesskapsinitiativ – en oppsummering fra:

Hagegruppen

Hagearbeidet i borettslaget preges av stort engasjement og mange positive bidrag fra beboere. Det skjer mye bra, og det er tydelig at mange bryr seg om uteområdene våre.

Hagegruppen er et frivillig fellesskap av beboere som ønsker å bidra til vedlikehold og utvikling av hagen. Gruppen er blant annet med på å planlegge sesongens arbeid, gi innspill til dugnader og følge opp områder som grønnsakshagen og felles bed i gården.

For å sikre god bruk av felles midler, er det viktig at innkjøp og prioriteringer sees i sammenheng. Derfor håndteres økonomi og større innkjøp gjennom Hagegruppen/styret. Dette gjør det enklere å ha oversikt, unngå dobbeltkjøp og sørge for at ressursene brukes der de gir mest verdi for fellesskapet.

Vi vil samtidig minne om at Hagegruppen har en egen, åpen Vibbo-gruppe for alle interesserte. Dette er et lavterskel samlingspunkt for informasjon, koordinering og innspill – enten du vil bidra aktivt eller bare følge med.

Meld deg gjerne inn her:

https://vibbo.no/torshov-kv-viii/grupper/hagegruppa-y2jjmziz

Alle bidrag – små eller store – er med på å gjøre en forskjell.

Trafoåret 2025-26

Selv om verden er preget av kalde fronter, er fortsatt Trafoens jobb det samme. Å skape fellesskap, varme og glede for oss i Frankrikegården.

Et bevis på dette var da Nabomiddagen (cycliaden) ble arrangert for aller første gang i 2025! Flere naboer åpnet velvillig opp leilighetene sine og serverte mat til gjester de kanskje ikke kjente fra før. Kvelden ble deretter toppet med en felles samling i Trafoen. Arrangementet ble en udiskutabel suksess, og vi gjentok det nå i 2026. Kanskje enda flere henger seg på til neste år?

Etter at traforommet fikk sitt rosa ansiktsløft i fjor, har vi fulgt opp med enda litt mer kjærlighet for å gjøre det lunt og trivelig. Rommet har fått en skikkelig oppgradering med nyslipt gulv og nye lamper som lyser opp i mørketida. For å matche den fine, oppussede innpakningen, har også vi i trafogruppa steppet opp organiseringen. Vi har tatt i bruk nye verktøy for å ha full kontroll på alle møter og arrangementer som fyller huset vårt.

Året har budt på en rekke andre arrangementer. Okseduellen skapte stor spenning, og det er allerede klart for revansj i år. Sommerfesten samlet mange naboer til operasang og godt selskap, mens påskeeggjakt og julegrantenning markerte årstidene på tradisjonelt vis.

Vi har også ønsket meditasjon velkommen som fast innslag på programmet, et tilbud for de som trenger et rolig pusterom i hverdagen.

Veggene i Trafoen har for øvrig rommet alt fra korpsfester og klassefester til konfirmasjoner, barnedåp og julebord. Det har rommet både livlige klassefester og viktige styremøter. Vi har også sett at ungdommen har

tatt Trafoen i bruk. Kanskje til glede for foreldre som slipper å ha 30 russ i hus. Samtidig er den fremdeles den livreddende pitstoppen for kaffetørste naboer og lekende bakgårdsfolk som plutselig må på do. At det alltid er folk inn og ut her, er det beste beviset på at dette lokalet er selve hjertet i bakgården vår, både til hverdags og til fest.

At vi i Frankrikegården er glade i felleshuset vårt, er det ingen tvil om! For at vi skal kunne ha det like fint fremover, håper vi at alle fortsetter å fylle rommet med liv, samtidig som vi tar godt vare på det og følger reglene som gjelder. Gjør vi det, vil blant annet det nyslipte gulvet kunne danse oss gjennom mange, mange år til.

Sitter du på en god idé til et hyggelig tiltak eller et arrangement som kan samle store og små naboer? Da vil vi veldig gjerne høre fra deg! Dørene i Trafoen står klare for gode initiativer, og vi vet at naboene her stiller opp når det skjer noe.

Hilsen trafogruppa v/Ingvild, June, Vilde, Marita, Adry Solrun og Eli

Oksebrygg

Oksebrygg holder seg stabilt, og har i 2025 ikke fått rekruttert noen nye bryggere – men har heller ikke mistet noen. I løpet av 2026 håper vi at vi klarer å lokke noe friskt blod ned i kjelleren vår, og inviterer alle som interesserer seg for hjemmebrygg til å bli med i gjengen.

Tradisjonen tro har det blitt brygget juleøl, dugnadsøl og øl til sommerfesten, og uoffisiell opptelling viser at årets mest populære ølstil i bryggeriet var pils, som danket ut både porter og pale ale. Utstyrsparken i bryggeriet vårt også har utvidet seg litt, for i løpet av 2025 fikk vi plass til nok et kjøleskap. Dette bidrar til at enda flere kan brygge, gjære og lagre hjemmebrygg samtidig.

Oksebrygg skal i år også delta på IKT-norgesmesterskap i ølbrygging, så da får vi endelig vite hvordan nivået ligger i forhold til resten av eliten. Dersom (eller når) vi vinner, skal det selvsagt feires med godt i glasset til alle som vil smake!

Mvh,

Oksebrygg

Styret vil takke for et godt samarbeid i året som har gått . En spesiell stor takk til alle som bidrar – enten det er gjennom dugnader, initiativ, deltakelse i grupper eller ved å følge opp egne prosjekter på en god måte.

Arbeidet i styret er både viktig og givende, og vi vil avslutningsvis oppfordre flere til å vurdere å bidra i styrearbeid fremover. Nye perspektiver og engasjement er med på å styrke både beslutninger og fellesskapet i gården.

Med vennlig hilsen

Styret 2025/2026

ÅRSREGNSKAPET

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

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

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.
Det ble i 2025 betalt avdrag med kr 384.506,-.

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

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2.188313,-.

BUDSJETT 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift, samt løpende større vedlikeholdsoppgaver.

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

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 219 632**	**738 417**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 693 040	787 244
Tilbakeføring av avskrivning	16	46 226	79 429
Tillegg for nye langsiktige lån	18	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-384 506	-337 332
Tillegg for nye anleggsmidler		0	-48 125
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**968 681**	**481 216**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 188 313**	**1 219 632**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 264 976	1 900 975
Kortsiktig gjeld		-1 076 663	-681 343
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 188 313**	**1 219 632**

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 734 046	11 393 877	12 290 000	12 643 000
Garasjer	9	1 998	0	0	0
Andre anlegg	10	3 350	97 920	96 000	96 000
Andre inntekter	3	126 671	425 610	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 866 065**	**11 917 407**	**12 391 000**	**12 744 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-46 474	-45 120	-45 120	-46 473
Styrehonorar	5	-329 600	-320 000	-320 000	-329 600
Avskrivninger	16	-46 226	-79 429	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-22 429	-17 301	-22 000	-22 660
Forretningsførerhonorar		-260 263	-248 373	-258 000	-269 610
Konsulenthonorar		-10 110	-392 474	-300 000	-300 000
Drift og vedlikehold	7	-6 602 411	-2 556 927	-12 350 001	-6 356 001
Forsikringer		-1 326 023	-1 051 325	-1 326 000	-1 485 120
Festeavgift		-421 496	-347 681	-430 000	-430 000
Kommunale avgifter	8	-2 944 215	-2 802 697	-2 986 825	-3 135 436
Vaskeri		0	-4 439	0	0
Andre anlegg	10	-55 183	-39 313	-20 000	-20 000
Energi/fyring	11	-140 457	-135 736	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 171 492	-1 098 887	-1 127 808	-1 161 642
Andre driftskostnader	12	-1 805 928	-1 678 192	-1 621 000	-1 650 940
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-15 182 307**	**-10 817 893**	**-21 036 754**	**-15 437 482**
DRIFTSRESULTAT		**-3 316 242**	**1 099 514**	**-8 645 754**	**-2 693 482**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	173 957	135 817	0	0
Finanskostnader	14	-550 755	-448 087	-426 000	-642 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-376 798**	**-312 270**	**-426 000**	**-642 000**
ÅRSRESULTAT		**-3 693 040**	**787 244**	**-9 071 754**	**-3 335 482**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	787 244		
Fra opptjent egenkapital:		-3 693 040	0		

AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG
ORG.NR. 947173308, KLIENTNR. 5508

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	16 932 890	16 932 890
Andre varige driftsmidler	16	1 171 546	1 217 773
SUM ANLEGGSMIDLER		**18 104 436**	**18 150 662**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35 442	198 158
Forskuddsbetalte kostnader		330 917	284 267
Andre kortsiktige fordringer	17	21 831	47 881
Driftskonto OBOS-banken		1 139 942	98 915
Driftskonto OBOS-banken II		50 177	245 521
Innestående i andre banker		927	927
Sparekonto OBOS-banken		1 685 740	1 025 306
SUM OMLØPSMIDLER		**3 264 976**	**1 900 975**
SUM EIENDELER		**21 369 412**	**20 051 637**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 563 * 100		56 300	56 300
Opptjent egenkapital		7 307 855	11 000 895
SUM EGENKAPITAL		**7 364 155**	**11 057 195**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 008 594	7 393 100
Borettsinnskudd	19	920 000	920 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 928 594**	**8 313 100**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		282 620	209 101
Leverandørgjeld		758 877	438 113
Påløpte renter		3 416	2 379
Annen kortsiktig gjeld	20	31 750	31 750
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 076 663**	**681 343**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 369 412**	**20 051 637**

Pantstillelse	21	17 920 000	12 920 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2026
Styret i AL Torshov Kv 8 Borettslag

Lars Pedersen /s/	Jon Grov /s/	Helge Moe Eriksen /s/
Hanne B. Riise-Hanssen /s/	Erland Often Sveen /s/	Espen Holmgren /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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

Trafo	96 120
Eiendomsskatt	309 064
Felleskostnader	9 363 317
Internett/TV	1 140 268
Bodleie	19 100
Parkering	455 069
Trappevask	347 456
Leie/felleskostnader tidl.år	3 652
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 734 046**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Strøm til bysykkel-stativ	4 841
Salg av sperregjerde	8 500
Utleie	113 330
SUM ANDRE INNTEKTER	**126 671**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-46 474
SUM PERSONALKOSTNADER	**-46 474**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-329 600
SUM STYREHONORAR	**-329 600**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-67 863

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-22 429
SUM REVISJONSHONORAR	**-22 429**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 323 843
Drift/vedlikehold VVS	-4 297 652
Drift/vedlikehold elektro	-167 694
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-597 474
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 426
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 903
Egenandel forsikring	-70 000
Kostnader dugnader	-29 419
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 602 411**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-309 065
Vann- og avløpsgebyr	-1 846 676
Feie- og tilsynsgebyr	-36 207
Renovasjonsgebyr	-752 266
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 944 215**

NOTE 9
GARASJER

Leieinntekter	1 998
KOSTNADER GARASJER	
SUM GARASJER	**1 998**

NOTE 10	
ANDRE ANLEGG	
Leieinntekter	3 350
KOSTNADER	
Diverse (Adhoc)	-14 068
Driftskostnader	-1 200
Drift/Vedlikehold	-18 565
Strøm og nettleie	-21 351
SUM KOSTNADER	**-55 183**
SUM ANDRE ANLEGG	**-51 833**

NOTE 11	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-140 457
SUM ENERGI / FYRING	**-140 457**

NOTE 12	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Lokalleie	-13 900
Container	-103 752
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 239
Diverse utstyr	-32 836
Annet driftsmateriale	-57 149
Vaktmestertjenester	-911 760
Vakthold	-17 468
Renhold ved firmaer	-432 013
Snørydding	-21 848
Andre driftskostnader	-58 784
Trykksaker	-3 125
Andre kostnader tillitsvalgte	-67 863
Andre kontorkostnader	-33 843
Porto	-400
Drivstoff	-1 076
Kontingenter	-300
Bankgebyr	-5 561
Øreavrunding	46
Velferdskostnader	-38 057
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 805 928**

NOTE 13	
FINANSINNTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	114 403
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 706
Renter av sparekonto i OBOS-banken	47 460
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 844
Andre renteinntekter	4 544
SUM FINANSINNTEKTER	**173 957**

NOTE 14
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-406 408
Pantegjeldsrenter	-144 347
SUM FINANSKOSTNADER	**-550 755**

NOTE 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	4 494 443
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	12 438 447
SUM BYGNINGER	**16 932 890**

Gnr.225/bnr.64 -70, 104, 106, 108, 110, 147, 151, 153, 198, 200 og 202.
Tomten er festet av Oslo Kommune i 70 år fra 1/1 1951.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin nr. 5		
Tilgang 2024	48 125	
Avskrevet tidligere	-1 604	
Avskrevet i år	-9 625	
		36 896
Velhus fra 2006		
Tilgang 2006	1 889 104	
Avskrevet tidligere	-717 858	
Avskrevet i år	-36 601	
		1 134 645
Vaskemaskin nr. 1		
Kostpris	26 929	
Avskrevet tidligere	-26 928	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	26 840	
Aktivert 2021	1	
Avskrevet tidligere	-26 840	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-24 918	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Innkjøp 2020	29 665	
Kostnadsført 2020	-4 746	
Aktivert 2021	24 919	
Avskrevet tidligere	-24 918	
		1

Luftavfukter		
Tilgang 2018	87 087	
Avskrevet tidligere	-64 278	
Avskrevet i år	-22 808	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2020	23 900	
Kostnadsført 2020	-4 780	
Aktivering 2021	19 120	
Avskrevet tidligere	-19 119	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 171 546**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-46 226**

NOTE 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	19 531
Avslutning for komiteen for 100-årsjubileum, til gode fra Italiagården	2 300
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 831**

NOTE 18

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2016	-9 079 760
Nedbetalt tidligere	1 686 660
Nedbetalt i år	337 332
	-7 055 768
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2025	-5 000 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	47 174
	-4 952 826
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-12 008 594**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-920 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-920 000**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Ukjent innbetaling i 2023	-31 750
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-31 750**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	920 000
Pantelån	12 008 594
TOTALT	**12 928 594**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	16 932 890
TOTALT	**16 932 890**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: X5EOX-LM7I0-BZX0G-HYCMA-EC81P-83U4S

Utfyllende informasjon om oppgraderingen av sykkel- og avfallsskur

1: Prinsippvedtak om oppgradering innenfor gjeldende byggetillatelse (P1)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget skal gå videre med oppgradering av sykkelskurene innenfor gjeldende byggetillatelse (Plan- og bygningsetatens vedtak av 17.10.2025).

Begrunnelse:

Styret har, basert på tidligere arbeid og innspill fra beboere, lagt frem et forslag som balanserer hensyn til sikkerhet, værbeskyttelse, estetikk og kostnader. Løsningen innebærer ombygging innenfor eksisterende fotavtrykk og innenfor rammene av gjeldende byggetillatelse.

Prinsippvedtaket avklarer om borettslaget ønsker å gå videre med dette grunnlaget. Et eventuelt nei kan være begrunnet både i at man ikke ønsker ombygging, eller at man ønsker en annen løsning enn den som foreligger.

Dersom forslaget ikke vedtas, avsluttes saken. Eventuelle nye forslag må fremmes som egen sak til en senere generalforsamling.

2. Votering over alternativer for ombygging (betinget av at P1 vedtas)

Generalforsamlingen stemmer mellom følgende alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas.

Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar full ombygging av skur 1–5 i tråd med gjeldende byggetillatelse. Dette innebærer forhøyede vegger og ombygging slik løsningene er prosjektert.

Begrunnelse:

Alternativet gir:

- best kapasitet hvor all sykkelparkering blir omfattet av forhøyde vegger med lås – best sikring mot sykkeltyveri,
- forbedret kontroll med søppelinnhegningene, som flere beboere har etterspurt.

Dette alternativet påvirker estetikken mest, men gir samtidig størst kapasitet og samlet nytte.

Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ombygging av alle skur, men med lave/åpne søppelinnhegninger som i dag.

Begrunnelse:

- Gir samme sykkelkapasitet som alternativ 1.
- Reduserer visuell høyde og opplevd volum.
- Kan gi bedre «trafikksikkerhet» ved at skurene er lavere i hjørnene

Alternativ 2 gir samme sykkelparkeringsfunksjon som Alt 1, men med noe lavere visuell påvirkning. Innebærer ingen forbedret «søppelsituasjon». Kostnaden vil antagelig være omtrent som Alt 1.

Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar ombygging av skur 1, 2 og 3. Skur 4 og 5 forblir som i dag med lave/åpne søppelinnhegninger.

Begrunnelse:

- Gir redusert omfang og en lavere investeringskostnad ved at skur 4 og 5 forblir som i dag (med unntak av evt. dekkende tak på skur 5)
- Gir minst mulig endring av utsikt og høyde i deler av bakgården.

Skur 5 er størst og har allerede en utvidet forhøyet del. Ombygging med høyere vegger for hele skur 5 vil ha de største estetiske konsekvensene, gitt skurets størrelse og utforming

3. Votering om takløsning (betinget av valgt alternativ)

Voteringsspørsmål:

Skal skurene bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola)?

- Alternativ 1: Skurene bygges med dekkende tak
- Alternativ 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

Vedtak fattes med simpelt flertall.

4. Votering om tørkefunksjon (betinget av valgt alternativ)

Protokoll til årsmøte 2026 for AL TORSHOV KV 8 BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 947173308
Møtet ble avholdt 6. mai kl. 18:00, Sagene samfunnshus.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 19

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:**
> Lars Pedersen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av pkollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Vilde Skylstad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fr opptjent egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 339.488,-.

(329.600 + 3% i hht tidl. GF vedtak)

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 339.488-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på de samme kandidatene valgkomiteen har foreslått.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Silje Fladmoe
Helge Moe Eriksen
Paul James Sørheim

Følgende stilte til valg:
Silje Fladmoe
Helge Moe Eriksen
Paul James Sørheim

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gro Fremmersvik
Amund Riber Ryen

Følgende stilte til valg:
Gro Fremmersvik
Amund Riber Ryen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Henriksen
Morten Nilsen

Følgende stilte til valg:
Hilde Henriksen
Morten Nilsen

8. Forslag til vedtektsendring (vedlikeholdsansvar for utbygde lofts- og kjellerleiligheter)

Fremmet av: Olav Haraldseid

Det er mottatt forslag om endring av borettslagets vedtekter § 5-1 (9), knyttet til vedlikeholdsansvar for leiligheter som er bygget ut i loft eller kjeller.

Forslaget innebærer at vedlikeholdsansvaret for nærmere angitte bygningsdeler og installasjoner i slike leiligheter i større grad legges til den enkelte andelseier.

Gjeldende vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

"Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."

Forslag til ny vedtektsbestemmelse (§ 5-1 (9))

"For leiligheter der det er bygget ut i kjeller eller på loft, inkluderer andelseiers ansvar: Nødvendig vedlikehold, reparasjon og utskiftinger av slik som glugger, vinduer, takterrasser med overflate, membran og sluk, dører, nedløpsrør frem til borettslagets felles-/hovedrør, varmekabler, ventiler inkl. lufterør, beslag, og annet av installasjoner/konstruksjoner som hører til den utbygde leiligheten og som berører tak, fasade eller fellesarealer for øvrig. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret."

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslagsstiller trakk forslaget.**

9. Ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse

Innledning og voteringsrekkefølge

Saken behandles i flere trinn:

Trinn 1: Prinsippvedtak (P1)
Generalforsamlingen stemmer først over om borettslaget skal gå videre med ombygging innenfor gjeldende byggetillatelse.

- Får forslaget ikke flertall, avsluttes saken.
- Får forslaget flertall, går generalforsamlingen videre til valg av ombyggingsalternativ.

Trinn 2: Valg av ombyggingsalternativ (Alt 1–3)
Det stemmes mellom tre alternativer. Alternativet med flest stemmer vedtas (simpelt flertall).

Trinn 3: Valg av takløsning
Etter valg av alternativ stemmes det separat over om skurene skal bygges med dekkende tak eller uten (kun pergola).

Trinn 4: Votering om tørkefunksjon
Til slutt stemmes det separat over om tørkefunksjon skal videreføres. Dette behandles som en egen votering da det ikke påvirker de bygningsmessige rammene. Dersom tørkefunksjon ikke videreføres, kan arealet utnyttes fullt ut til parkering.

Avgrensning av saken

Voteringen gjelder de bygningsmessige rammene. Forhold som innredning, organisering, eventuell ladeinfrastruktur og betalingsløsninger behandles ikke i denne saken, men håndteres av styret som del av senere drift.

For mer detaljert beskrivelse av de ulike alternativene, se tema **Sykkelparkering** *på Vibbo og vedlegg til denne innkallingen (bakerst, etter Styrets årsrapport).*

Styrets innstilling
Styret stiller seg bak forslag til vedtak av P1, men har ikke en samlet innstilling om valgte alternativer.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Alt 1 – Fullskala ombygging (alle skur): Alt 2 – Delvis ombygging (søppelinnhegninger lave) eller Alt 3 – Redusert ombygging (kun skur 1–3)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Votering om takløsning: Alt. 1: Skurene bygges med dekkende tak Alt. 2: Skurene bygges uten tak (kun pergola)

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 3:
Votering om tørkefunksjon: Alt. 1: Tørkefunksjon videreføres Alt. 2: Tørkefunksjon videreføres ikke

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 4:
Prinsippvedtak for ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse.

Vedtatt. Prinsippvedtaket for ombygging av sykkel- og søppelskur innenfor gjeldende byggetillatelse ble vedtatt.

✓ **Under forslag 1 ble alternativ 2 Delvis ombygging vedtatt.**
Under forslag 2 ble alternativ 2 Skurene byggesn uten tak vedtatt.
Under sak 3 ble alternativ 1 Tørkefunksjon videreføres vedtatt.

10. Trafokalenderen

Fremmet av: Gorm Liland

Hei,

Trafoen er et fantastisk tilbud som vi alle nyter godt av men jeg lurer på hva grunnen til at den ligger åpen på nettet og ikke er kun på Vibbo?

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken og legger forslaget frem for generalforsamlingen uten innstilling.

> **Forslag til vedtak:**
> Gjør kalenderen utilgjengelig for folk som ikke tilhører kvartalet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Bruk av Trafo

Fremmet av: Mona Kristin Mathisen

Ved leie/bruk av Trafo er det ønsket at de oppholder seg der inne, og ikke samtidig inntar deler av hagen, f.eks. ved klassefester/skoleavslutninger.

Styrets innstilling
Styret har behandlet saken. Styret vurderer at muligheten til å bruke Trafoen kombinert med utearealene er et gode for beboerne generelt. Vi mener Husordensreglene i tilstrekkelig grad dekker bruken av utearealene. Styret støtter ikke forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Møtet hevet.

Protokollen signeres av:

Lars Pedersen /s/
møteleder

Vilde Skylstad /s/
protokollvitne

Husordensregler Torshov kvartal VIII - Frankrikegården

Husordensregler for A/L Borettslaget Torshov kvartal VIII ble første gang vedtatt på stiftelsesmøte 19. november 1954, senere revidert 11. mai 2006. Sist godkjent på generalforsamling 7.mai 2024.

1. Formål

Formålet med husordensreglene er å bidra til et godt bomiljø for alle andelseiere i gården. Alle beboere skal bidra til å skape trivsel og en atmosfære som gir sosial trygghet for alle aldersgrupper i gården. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget.

2. Regelverk

Husordensreglene gjelder i tillegg til borettslagsloven og borettslagets vedtekter.

Andelseieren plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at disse blir overholdt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten, eller leier Trafoen.

Styret kan gi vaktmesteren fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

Brudd på husordensregler innebærer brudd på avtalen mellom andelseier og borettslaget. Styret kan følge opp brudd med pålegg om endringer, eller utbedringer på andelseierens bekostning.

3. Bruk av leilighet

3. 1 Støy

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23:00 til kl. 07:00. Dette gjelder også for bruk av Trafoen og bruk av veranda/balkong/felles uteareal. Naboer bør varsles dersom man skal ha gjester eller avholde selskap som vil medføre mer støy enn normalt.

Naboer skal varsles før oppussing, ombygginger eller arbeid i leiligheter som vil medføre støy.

3.2 Ivaretakelse av leilighet

Alle rom må holdes rimelig oppvarmet og utluftet på en slik måte at man unngår skade og fukt i leiligheten. Det skal ikke etableres mekaniske vifter, utlufting eller andre innretninger som forstyrrer byggets naturlige ventilasjon. Utlufting av leiligheten må ikke foregå ut mot felles oppgang.

3.3 Teknisk utstyr, vann og brann

Rørlegger eller elektriske arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere/installatører. Arbeid for øvrig må utføres på en håndverksmessig forsvarlig måte.

Toalett og avløp skal ikke benyttes til å kaste avfall som ikke hører hjemme der. Andelseiere har ansvar for å regelmessig rengjøre sluk på badet. Det må ikke helles ildsfarlige væsker eller matolje i avløpet eller kjøkkenvasken.

Andelseier må vite hvor leilighetens hovedkran er installert og hvordan denne stenges. Det bør installeres avstengningskran på oppvask- og vaskemaskiner og varmtvannsberedere.

Antenner eller lignende kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

3.4. Balkonger og terrasser

Det skal vises hensyn ved røyking på balkong da dette kan være til sjenanse for nærliggende leiligheter og naboer.

Det er kun tillatt med bruk av gass eller elektrisk grill på balkong og terrasser.

3.5 Boder på loft og kjeller

Boder skal holdes i god stand. Andelseier er økonomisk ansvarlig for skader som påføres borettslagets eiendom som følge av gjenstander som oppbevares i boden.

Det skal ikke lagres eksplosjonsfarlige stoffer i bodene. Det skal ikke lagres mat i boder som kan tiltrekke skadedyr. Det skal heller ikke oppbevares gjenstander som kan forårsake fukt eller vannskader.

4. Bruk av fellesarealer

4.1. Trappeoppganger

Det skal ikke oppbevares gjenstander som f.eks. sykler, barnevogner, skoskap eller akebrett i felles trappeoppganger. Gjenstander som oppbevares i felles trappeoppganger fjernes for eiers regning.

Dører til oppganger, samt kjeller og loft skal alltid være låst.

4.2 Bakgård

Bakgården er til felles bruk, hygge og nytte for alle beboere. Dette omfatter også alle utemøbler. Det er ikke anledning til å reservere deler av fellesarealet ved å sette ut privat utemøblement som ikke tas inn umiddelbart etter bruk.

Hagegruppen er i samarbeid med beboerne ansvarlig for beplantning på borettslagets eiendom og i felles gårdsrom. Alle plikter å ta hensyn til og verne om plener og beplantning,

- Ballspill og annen lek på fellesareal må foregå med forsiktighet av hensyn til andre.
- Etter lek på fellesområder skal det ryddes. La fellesområdet se ut som det gjorde før bruk.
- Hage og øvrig beplanting har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling på vår, høst og vinter, bes alle ta hensyn til dette.

Ved bruk av hageslanger må vannet stenges forsvarlig av etter bruk. Barn skal ikke bruke hageslange uten foresatte til stede.

Det er ikke tillatt å røyke innendørs i fellesområder som trappeoppgang, loft, kjeller eller i Trafoen. Ved røyking utendørs skal det tas hensyn til om røyken sjenerer naboer og leiligheter.

Barnevognboder skal kun benyttes til oppbevaring av barnevogner. Bodene fordeles av styret etter behov. Når behovet opphører skal styret straks varsles for ny fordeling av boden.

For å unngå skadedyr, skal det ikke mates fugler fra balkonger eller vinduer, eller på annen måte legges ut mat til dyr i bakgården.

4.3 Tørkeskur og sykkelparkering

Tørking av tøy utendørs skal skje i tørkeskurene. Tøy skal tas inn straks etter tørking for å frigjøre plassen til andre.

To tørkeskur i bakgården skal brukes til både tørking av klær og parkering av sykler. Det skal tas hensyn til beboere som ønsker å benytte tørkeskurene til tørking av klær.

Området for sykkelparkering skal holdes ryddig og ødelagte sykler skal fjernes. Ødelagte sykler som ikke er fjernet innen vår- og høstdugnad blir fjernet av vaktmester.

5. Brannsikring

Borettslaget har installert felles brannvarslingsanlegg. Utstyr og detektor til dette må ikke fjernes og kan kun flyttes med styrets tillatelse. Årlig kontroll av anlegget er borettslagets ansvar. Andelseier har plikt til å slippe inn montør ved slik kontroll.

Det skal minimum være et brannslukkingsapparat i hver enkelt leilighet. Borettslaget har ansvar for service og utskiftning. I tillegg til felles detektor anbefales det å ha en ekstra røykvarsler i leiligheten.

6. Avfall og søppel

Husholdningsavfall kastes i utvendige avfallsdunker iht. gjeldende regler for kildesortering. Avfall skal ikke settes utenfor avfallsdunkene, på fellesarealer eller i trappeoppganger.

Det skal ikke kastes annet avfall i de respektive containere enn hva de er tiltenkt.

- Spesialavfall må leveres av andelseier til kommunens avfallsmottak.
- Glass, metall og klær kastes i egne containere som er plassert på ulike steder i nabolaget.
- Småelektronikk, lyspærer og batterier leveres i beholdere plassert på matbutikker.

I perioder med utbygging eller oppussing er andelseier ansvarlig for å besørge rydding og rengjøring på eget initiativ og for egen kostnad. Byggeavfall, herunder avfallssekker til henting, skal fjernes så raskt som mulig

I tilfeller der andelseiere plasserer gjenstander/søppel på borettslagets fellesområder, kan styret få dette fjernet for eiers regning.

7. Bruk av bil

Kjøring inne på området er ikke tillatt, unntatt for kortvarig av- og pålasting, transport av tunge kolli, bevegelseshemmede eller ved flytting. Tillatt kjøring skal skje i gangfart, det gjelder også kjøring i Mastrupsgate.

Parkering skal skje på fastsatte parkeringsplasser for andelseiere som er tildelt parkeringsplass, jfr. parkeringsreglementet.

Biler som ikke har tillatelse til å parkere kan bli bøtelagt, eventuelt også tauet bort for eierens regning og risiko.

8. Fellesvaskeri

Vaskeriet er åpent alle dager fra kl. 08:00 til 22:00. Vaskeriet er stengt på helligdager med unntak av søndager, samt 1. og 17. mai.

Vasketider kan reserveres maksimum 14 dager frem i tid. Beboere kan booke opptil 3 timer per gang. Reserver vask med telefonnummer, slik at du kan kontaktes ved behov. Reservasjon for vask blir ugyldig hvis ikke anvendt 30 minutter etter starttid.

Brukere av fellesvaskeriene er ansvarlig for å holde vaskerommet rent og ryddig. Lofiltre i tørketrommel skal alltid tømmes etter bruk. Vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom skal tømmes for tøy innen reservert tidsbruk. Det er ikke tillatt å oppbevare tøy eller vaskeutstyr i vaskeriet.

9. Dyrehold

Det er tillatt for husstandene å eie husdyr. Styret kan nekte dyrehold dersom andelseieren tidligere har hatt dyrehold som har vært til sjenanse for borettslaget.

Eventuelle skader dyret påfører borettslagets eiendom må dekkes av andelseieren. Hunder skal være i bånd på borettslagets eiendom. Hunder skal ikke luftes i bakgården, eventuell avføring skal fjernes straks.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL 8

Velkommen til Frankrikegården

Gratulerer som ny andelseier i borettslaget Torshov Kvartal VIII - **Frankrikegården**! Styret i gården vil med dette ønske deg hjertelig velkommen og vi håper du vil trives i bofellesskapet vårt. Dette skrivet gir deg viktig informasjon og praktiske opplysninger som er nyttige for deg som er ny i gården.

Vibbo er vår informasjons- og kommunikasjonskanal

På Vibbo (torshovkvartal8.no) finner du informasjon om det meste du måtte lure på. Styret bruker Vibbo som sin viktigste kommunikasjonskanal til beboerne. Her legger vi ut nyheter, informasjon og viktige beskjeder.

Noe av det viktigste for deg som nyinnflyttet gjengir vi i dette brevet, men vi anbefaler deg å bruke Vibbo aktivt til å søke informasjon. Her finner du også vedtekter og husordensregler.

Viktig om rør og oppussing

Fra og med generalforsamlingen 2025 er det vedtatt nye regler som gjelder alle andelseiere:

Ved oppussing av kjøkken, bad eller WC er du pliktig til å varsle styret i forkant, slik at vi får vurdert om felles vann- og avløpsrør må skiftes ut.

Dette er viktig for å sikre borettslagets fremtidige infrastruktur, og bidrar til lavere kostnader og færre skader over tid. Borettslaget dekker selve rørskiftet, men det er ditt ansvar å varsle i tide og følge retningslinjene.

Vi ber deg lese § 5-4 i vedtektene og de tilhørende retningslinjene på Vibbo, under temaet **Oppussing og vedlikehold**. Her finner du alt du trenger å vite før du går i gang.

Vi ber deg også lese gjennom Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Om oss

Frankrikegården er en del av det som kalles Torshovbyen. Gården ble bygget på 1920-tallet som den del av den kommunale boligbebyggelsen under ledelse av byplansjef Harald Hals.

Frankrikegården er et aktivt og trivelig borettslag med omtrent 179 leiligheter. Som beboere i Frankrikegården har vi tilgang til et stort fellesskap og flotte fasiliteter, noe som også betyr et ansvar for hver enkelt av oss. Det gode bomiljøet kommer ikke av seg selv og vi setter pris på at alle bidrar med å ta vare på fellesareal og viser hensyn overfor naboene.

Les våre Husordensregler om hvordan vi ønsker å ha det hos oss.
Vi er heldige som har en fantastisk vakker bakgård med flott beplantning. Dette er mye takket være ivrige beboere, der de mest dedikerte er med i en **Hagegruppe** som tar et ekstra ansvar. Hagegruppen tar veldig gjerne imot nye medlemmer. For mer info se Hagegruppa.

Den gamle **Trafoen** i bakgården er borettslagets felles "grendehus". Trafoen kan leies av beboerne til arrangementer og overnatting. Se Trafoen for bookingkalender og annen praktisk informasjon. Trafoen administreres av **Trafogruppen,** som består av engasjerte beboere som også tar ansvar for en rekke sosiale tilstelninger i løpet av året. Vi har bl.a. sykkelløpet Tour de Frankrikegården, Halloween-fest for barn og unge, påskeeggjakt, en årlig sommerfest, og ikke minst det årlige fotballoppgjøret mellom Frankrike- og Italiagården. Trafogruppen tar gjerne imot flere medlemmer.

Borettslaget har generalforsamling en gang i året (mai) og vi oppfordrer alle til å engasjere seg. Informasjon om hvem som til enhver tid sitter i **styret** og hvilke ansvarsområder de har kan du se på Vibbo under Kontakter. Vi sender ut jevnlige Nyheter i Vibbo der vi fortløpende informerer om det vi jobber med.

Praktisk informasjon

Postkassen din

Skilt til postkasse bestiller du selv fra Posten: http://skiltbutikken.posten.no/variants/109.

Nøkler

Utgangsdøren til oppgangene har systemnøkler. Ved tap av nøkler, eller behov for flere, må disse rekvireres gjennom borettslaget og andelseier må betale nøklene selv. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret ved behov for bestilling, se fremgangsmåte her på Vibbo.

Borettslaget har lagt til rette for **digitale nøkler** for alle utgangsdører. Dette gjøres gjennom appen Unloc, og betyr at du kan åpne døren med mobilen. Ta kontakt med nøkkelansvarlig i styret for tilgang. Du kan installere slik nøkkel på egen inngangsdør også. For mer informasjon om digital nøkkel se Elektronisk dørlås med OBOS-nøkkel | OBOS**.**

Navn på ringeklokke

Endre navn på ringeklokken kan du også gjøre selv. Skriv ut en lapp i passende størrelse med navnet ditt i skrifttype Arial (normal, ikke kursiv eller fet) i størrelse 16 punkt. Du kan enten få hjelp av Vaktmester eller åpne dekselet og legge lappen inn selv dersom du får det til. Vi ser helst at du **ikke** bare klistrer en tape med navnet ditt direkte på ringeklokken.

Brannvern

Leiligheten din har en eller flere sensorer som er koblet til et felles varslingsanlegg for hver oppgang. Alarmen er *ikke* koblet til en alarmsentral. Ved røykutvikling vil alarmen først gå i den aktuelle leiligheten der røyk oppstår, før den vil gå i alle leiligheter og fellesareal i oppgangen. Det er viktig at du setter deg inn i hvordan alarmen fungerer. Det henger oppslag på tavlen ved inngangspartiet. I tillegg anbefaler vi å montere egne røykvarslere.

Alle andeler skal ha både pulverapparat og en skumslukker (sprayboks). Det er styret som har kjøpt inn disse og de skal følge andelen ved overtagelse. Vennligst sjekk at begge er på plass, og ta det opp med selger dersom det ikke er tilfelle. Du finner mer informasjon om dette på Vibbo under temafanen Brann og brannsikring. Her er det også en sjekkliste som gir deg gode råd om hvordan du kan sikre deg (og naboen) på best mulig måte. Les denne informasjonen nøye.

Vedlikehold, oppussing og ombygging

Borettslaget har ansvaret for vedlikehold av fellesareal, og jobber etter en vedlikeholdsplan. Andelseier har ansvar for vedlikehold av egen bolig, inkl. eventuell takterrasse, se Vedtekter Torshov Kvartal VIII.

Ved oppussing eller ombygging må andelseier sette seg inn i og følge gjeldende regelverk for tiltaket. Større rehabilitering (f.eks. endring i bærende konstruksjoner eller brudd på branncelle) kan være søknadspliktig. Ved oppussing som innebærer endringer av fellesareal (oppgang, fasade eller at brannskille mellom andel og fellesareal brytes etc.) må styret varsles og gi godkjenning i forkant. På grunn av støy og støv bør naboer varsles ved oppussing, og støyende arbeid bør foregå i normal arbeidstid. Se nettsiden for mer informasjon.

Pålegg om skifte av rør

Borettslagets vann- og avløpsrør er av eldre dato. På generalforsamling i 2025 ble det vedtatt at borettslaget skal gjennomføre en gradvis utskifting av felles vann- og avløpsrør, i takt med oppussing i den enkelte andel. Se § 5-4 i borettslagets vedtekter, og de til enhver tid gjeldende retningslinjer på Vibbo.

Gradvis utskifting av vann- og avløpsrørene vil ta tid. Inntil videre er det alles ansvar å ta best mulig vare på dem. Det betyr:

- Ingenting annet enn avføring og dopapir skal i toalettet
- Fett og matrester må ikke skylles ned i kjøkkenvasken eller i toalettet.
- Det er viktig å rense avløp og sluk med jevne mellomrom. Gå ikke fra vaske- og oppvaskmaskiner som er i bruk, om vinteren må det alltid stå på varme i rom med vannrør.

Les mer på Vibbo: Pålegg om skifte av rør

Ildsteder og ventilasjon (inkludert vifter)

Alle leilighetene har minst ett fungerende pipeløp for bruk til peisovn (røykkanal). Det er mange inaktive pipeløp i gården, så det er veldig viktig at beboerne har en god dialog med

styret før noen endringer gjøres på ildsted i en leilighet. **Alle inngrep mot pipeløp er søknadspliktig til styret.**

Gården har naturlig ventilasjon. Det betyr at det går flere vertikale ventilasjonskanaler gjennom bygget fra bunn til topp, med åpninger i hver leilighet oppover. Det er **ikke lov** å montere mekaniske vifter på disse kanalene, da det ødelegger for den naturlige luftstrømmen. Les mer om dette på Vibbo.

Renovasjon og vann/avløp

Avfallscontainerne våre skal kun brukes til papp/papir og husholdningsavfall. Spesialavfall og avfall som ikke går i en vanlig plastpose må leveres på en gjenbruksstasjon. Den nærmeste ligger her: Bentsehjørnet minigjenbruksstasjon

Tv og bredbånd

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia om kabel-tv og internett. Avtalen inkluderer bredbånd og en standardpakke med TV-kanaler. Både TV-boks og modem er inkludert. Logg deg inn på Min side hos Telia for å komme igang, eller bestille flere kanaler eller raskere internettilgang. Ta kontakt med Telia Kundeservice om du har problemer eller spørsmål.

Parkeringsplass

Borettslaget disponerer parkeringsplasser i indre gård. Disse leies ut til beboerne og tildeles etter eier-ansiennitetsprinsippet. Vi gjør oppmerksom på at det er lang venteliste for tildeling av plass. Det er ikke slik at man automatisk kommer på ventelisten når man flytter inn, man må aktivt si fra til styret om at man vil stå på listen. Søknad om parkeringsplass sendes på e-post til parkeringsansvarlig i styret.
Se informasjon under tema Parkering på Vibbo.
For gateparkering, sjekk kommunens side om Beboerparkering.

Boder og lagring i fellesareal

Alle andeler skal ha tilgang på boder. Borettslaget disponerer et antall utleieboder. Ved behov for ekstra lagringsplass, ta kontakt med styret for eventuell leie eller plass på venteliste. Lagring i fellesareal er strengt forbudt. Vaktmester har fullmakt til å fjerne gjenstander uten varsel.

Fellesvaskerier

Vi har to fellesvaskerier. Ett i Hegermanns gate 12b, og ett i Krebs gate 17. For å booke vasketid skriver du deg inn i bestillingsboken som ligger i vaskeriene.
Se reglene som gjelder for bruk av vaskeriene og vasketider under tema Vaskeri på Vibbo.

Vask av oppgang og fellesområder

Vi har avtale et vaskebyrå som har ansvar for renhold av trapper, Trafoen og vaskeriene. Dette dekkes gjennom husleien.
Dersom du gjennomfører oppussing eller annet arbeid som medfører ekstra støv og skitt i oppgangen, må du selv ta ansvar for at oppgangen vaskes fortløpende.

Skade

Ved akutt skade på gården eller egen andel, bør man straks iverksette skadereduserende tiltak. Borettslagets eiendom (bygningsmasse) er forsikret gjennom Gjensidige Forsikring via Obos.

Ved skade må Obos kontaktes på forsikring@obos.no eller på telefon 22 86 83 98 i tillegg til at styret må informeres i e-post styret@torshovkvartal8.no.

Vedtekter
for
Torshov Kv VIII Borettslag
Org. nr. 947173308

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 18.5.2006.
Endret på ordinær generalforsamling 30.05.2017.
Endret på ekstraordinær generalforsamling 09.12.2014 og 17.09.2020.
Endret på ordinær generalforsamling 5. mai 2021.
Sist endret på ordinær generalforsamling 08.05.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Torshov Kv VIII Borettslag 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.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene gir rett til leilighet med rom tilsvarende andelenes antall.

(2) Andelene skal være på kr 100.

(3) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(4) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Bygningsmassen er borettslagets eiendom. Andelseierne har ansvar for at vedlikehold, rehabilitering og ombygging skjer i overensstemmelse med lover, forskrifter og regler. Ved inngrep i bygningsmassen skal det alltid søkes skriftlig om tillatelse fra styret. Andelseiere har ansvar for innhenting av nødvendige tillatelser fra myndighetene. Der det er påkrevd skal det bare benyttes fagutdannet personell. Kostnader i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering og ombygging skal betales av andelseiere. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier.

For øvrig er andelseier ansvarlig for alle skader som påføres borettslagets eiendom i utbyggingsperioden, og skal uten unødig opphold sørge for å utbedre disse.

(4) Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer for utbygging av leiligheter*. Styret kan ved behov få saken vurdert av fagkyndige før tillatelse gis. Kostnadene ved bruk av fagkyndige belastes andelseier. Den som til enhver tid er andelseier av leilighet i borettslaget, hefter for bygningsmessige feil og mangler som skriver seg fra utførte byggearbeider i tilknytning til leiligheten. Andelseier står overfor borettslaget økonomisk ansvarlig for følgene av at retningslinjene for utbygging ikke er fulgt. Dette gjelder også der andelen har skiftet eier.

* Retningslinjer for utbygging av leiligheter og retningslinjer for sammenslåing av leiligheter er til enhver tid en del av gjeldende vedtekter.

(5) Ved montering av nytt ildsted/bytte av ildsted skal skriftlig søknad sendes styret. Arbeid kan ikke igangsettes før skriftlig godkjennelse er gitt. Kvalifisert montør skal benyttes og montering skal gjøres iht. gjeldende krav. Tiltaket skal meldes til Brann- og redningsetaten i Oslo ved Boligseksjonen med kopi til styret. Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll. Andelseier belastes kostnadene for denne kontrollen.
Etter montering skal det gjennomføres en kvalifisert kontroll som bestilles av styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

(9) Andelseier plikter å vedlikeholde renner, nedløp og beslag på takterrasse, terrassegulv, dører og vinduer på takterrassen og påse at disse til enhver tid fungerer tilfredsstillende. Skader skal utbedres uten unødig opphold og melding om dette skal gis styret.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagslovens § 5-18.

5-4 Oppussing og utskifting av felles vann- og avløpsrør

Ved oppussing av kjøkken, bad, toalettrom eller andre rom med vann- og avløpsinstallasjoner, plikter andelseieren å varsle styret skriftlig senest fem (5) uker før arbeidet igangsettes.
Dersom arbeidene kan berøre felles vann- eller avløpsrør, skal det gjennomføres en forhåndsvurdering av borettslagets faste rørlegger eller en rørlegger godkjent av styret. Det er denne vurderingen som avgjør hvorvidt utskifting av fellesrør er påkrevd.
Dersom utskifting er påkrevd eter vurderingen, plikter andelseieren å sørge for at dette gjennomføres i henhold til borettslagets retningslinjer. Borettslaget dekker kostnadene til utskiftingen av felles vann- og avløpsrør, samt nødvendige bygningsmessige arbeider som direkte følger av dette. Øvrige kostnader til oppussing, renovering eller tilbakeføring av rommet, utover det som er nødvendig for rørutskiftingen, dekkes av andelseieren.
Dersom arbeid som nevnt i første ledd igangsettes uten nødvendig varsling eller vurdering, eller dersom andelseieren unnlater å gjennomføre pålagt utskifting, kan andelseieren holdes økonomisk ansvarlig for fremtidige utskiftingskostnader og eventuelle skader som følge av dette.
Styret fastsetter og vedlikeholder retningslinjer for varsling, vurdering, gjennomføring og dokumentasjon etter denne bestemmelsen. Retningslinjene skal også tydelig angi hvilke tiltak som anses som oppussing etter denne paragrafen.
Styret kan pålegge kontroll av rørleggerarbeid som utføres i forbindelse med oppussing som omfattes av denne bestemmelsen. Kontrollen kan gjennomføres av borettslagets faste rørlegger eller annen fagperson godkjent av styret. Kostnadene til kontrollen bæres av borettslaget.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget, eller endret i tråd med borettslagslovens § 5-19. Fordelingsnøkkelen ligger i detaljert form som vedlegg til vedtektene.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4-7 andre, valgte medlemmer ut fra forventet behov. Styret skal ha 2-4 varamedlemmer i nummerert/prioritert rekkefølge for deltagelse.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges også for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Styremedlemmer kan med styrevedtak velge inn en vara som ekstra styremedlem for en periode, men vedkommende kan ikke utøve alle formelle plikter på lik linje med valgte styremedlemmer (styrt av loven).

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Utbygging av kjeller/loft

Retningslinjer for utbygging av leiligheter i Torshov Kvartal VIII Borettslag.

Vedtatt på ordinær generalforsamling …….

I GENERELT

Prinsipper og retningslinjer for utbygging

Eiendommen gir mulighet for at leiligheter i topp- eller første etasje kan utvides ved utbygging av henholdsvis loft og kjeller. Det er kun den delen av arealet som ligger hhv direkte under/over egen leilighet som kan bygges ut. I tillegg kan areal over/under trapperom og annet fellesareal tillates utbygd dersom det gir en tilfredsstillende løsning med hensyn til boder og forøvrig er hensiktsmessig ut fra en totalvurdering av det omsøkte utbyggingsalternativet.

Utbyggingen må ivareta gårdens særpreg, og tilfredsstille de til enhver tid stilte krav i gjeldende lover og forskrifter. Særpreget må ivaretas blant annet ved valg av vinduer og takterrasser. Styret vurderer om særpreget er ivaretatt. Andelseier skal benytte vinduer i takflaten. Takterrasser kan kun bygges inn mot bakgården og plasseres i.h.t. retningslinjer fra Plan- og bygningsetaten.
Dersom det finnes flere loftsutbygginger med vinduer på samme takflate, skal vinduer plasseres i samme høyde. Karmer, listverk og ny dør for rømningsvei skal være av samme type som ellers i oppgang/kjeller. Nye dører skal følge forskriftsmessig brannteknisk standard.

All kommunikasjon mellom andelseier (heretter kalt utbygger) og styret skal være skriftlig og påtegnet andelsnummer.

II BYGGEPROSESSEN - FORMELLE OG PRAKTISKE FORHOLD

A) Før bygging kan starte

1. Godkjenning fra styret:
Andelseier som ønsker å bygge ut, må søke styret om godkjenning. Til søknaden skal det vedlegges planskisser over begge etasjer før og etter utbygging i målestokk 1:100 eller 1:50. Planer og fasader må omfatte hele kvartalets lengde. Utbyggeren skal lage en skisse over planlagt ervervet areal, hvor yttergrensene for egen eksisterende leilighet fremkommer. Plantegninger kan fås ved henvendelse til Infobanken i Plan- og bygningsetaten.
Det må også vedlegges kopi av sendte nabovarsler, med kvittert liste fra andelseiere i oppgangen (se II A pkt 2) og dokumentasjon på at arealet er kontrolloppmålt. Godkjenningen bortfaller etter ett år dersom ikke utbygger har fått skriftlig tillatelse fra styret til å igangsette utbygging, jf. vilkår fastsatt i II A pkt. 9.

Hvis styret mottar flere søknader samtidig i samme oppgang, skal den søker som har lengst ansiennitet i borettslaget som hovedregel gis rett til utbygging, hvis ikke særlige forhold tilsier noe annet. Med samtidig her menes at annen utbygger søker innen klagefristen har gått ut. Se pkt 2.

Styret må sjekke om det er tilgjengelig areal for planlagt utbygging iht. de gjeldende retningslinjer, samt at det ikke allerede finnes en planlagt, påbegynt eller ferdig utbygging som kan influere/stoppe søknaden.

Styret må sjekke om skisse til fremtidig bodplassering er i henhold til gjeldende retningslinjer for utbygging.

Styret skal i sin saksbehandling sørge for at fellesskapets interesser når det gjelder nødvendig areal til vaskerier, styrerom, lager for vaktmester, trafogruppe, hagegruppe, utleieboder og så videre blir ivaretatt.

Styret skal som hovedregel behandle søknaden på første ordinære styremøte. Arealet som søkes utbygd kan reserveres mens utbygger venter på avklaringer inntil endelig byggesøknad er klar.

2. Nabovarsel:
Utbygger skal overlevere/sende skriftlig nabovarsel til sine naboer/andelseiere i egen oppgang. Der utbyggingen berører andelseiere i andre oppganger skal disse også ha skriftlig nabovarsel (f eks boder i fellesareal). I nabovarselet skal det informeres om utbyggingen og vedlegges nødvendig kopi av tegninger. Andelseierne i oppgangen skal gis en frist på 3 uker fra varselet er mottatt til å fremsette evt. skriftlig protest overfor styret. Utbygger fremlegger for styret en kvittert liste fra *alle eiere* i oppgangen på at nabovarselet er mottatt.

3. Søknad om byggetillatelse:
Den enkelte som ønsker å foreta utbygging, må selv søke om byggetillatelse m.v.

4. Byggherre:
Utbygger er ansvarlig overfor offentlige myndigheter.

5. Ansvarshavende:
Den enkelte utbygger skaffer selv ansvarshavende for sin utbygging.

6. Garanti for fullføring:
Garanti overfor borettslaget for fullføring av prosjektet til rett tid, og for erstatning av evt. skader, gir andelseier ved undertegnelse av avtale.

7. Gebyrer m.v:
Utbygger må betale alle gebyrer til offentlige myndigheter, for eksempel byggemeldingsgebyr og lignende.

8. Forsikring:
Utbygger må tegne eller påse at ansvarlige (arkitekt, rådgiver, entreprenør) har tegnet de nødvendige forsikringer for byggeperioden. Forsikring må være tegnet før endelig tillatelse kan gis, se II A pkt. 9.

9. Byggestart/tillatelse til igangsetting:
Arbeidet kan først starte etter tillatelse fra styret, og må ikke igangsettes uten at bygningsmyndighetenes godkjenning foreligger.

Før skriftlig tillatelse gis av styret, må styret ha mottatt kopi av all korrespondanse med Plan- og bygningsetaten, herunder byggetillatelse, eventuelt andre offentlige tillatelser, samt dokumentasjon på at nødvendige forsikringer er tegnet. Videre kreves at avtale om kjøp av areal er inngått, og at kjøpesummen er innbetalt.

Oppmåling av areal må være foretatt, og arealet påføres kjøpekontrakten.

Styret har fullmakt til å sette bort saksbehandlingen til fagkyndig konsulentfirma, som da er ansvarlig for oppmåling av areal før utbygging starter, oppfølging under byggeperioden og kontroll etter utført utbygging. Alle kostnader faktureres den enkelte utbygger direkte fra de ulike leverandørene.

B) Byggeperioden

1. Finansiering/kostnader:
Den enkelte utbygger betaler selv alle kostnader i forbindelse med utbyggingen.

2. Krav til utføring:
Utbygger skal sørge for å gjennomføre byggearbeidene i samsvar med de godkjente plantegninger, gjeldende lover og forskrifter, vedtekter, husordensregler og kjøpekontrakt.

Utbygger skal påse at arbeidene er fagmessig utført, og spesielt påse at problemer vedrørende sopp og råte hindres ved bruk av fagkyndige konsulenter, materialvalg og utføring. De samme forutsetninger gjelder også radonreduserende tiltak ved utbygging i kjeller.
Borettslaget ved styret har i nødvendig utstrekning rett til å kontrollere byggearbeidene. Evt. kostnader til fagkyndig bistand dekkes av utbygger.

3. Krav til boder og eksisterende installasjoner:
Berørt areal mht. bodflytting skisseres med nummerering av leilighetsnummer på alle boder. Utbygger skal lage to skisser:
1. Eksisterende bodplassering.
2. Fremtidig bodplassering.
På skissen over eksisterende bodplassering skal det fremkomme hvilke andelshavere som disponerer hvilke boder. På skissen over fremtidig bodplassering skal det angis hvor store de er, dvs. mål i bredde og lengde.

Andelseiere kan ikke bestemme hvor på loft eller i kjeller boden skal plasseres. Utbygging og bodplassering skal i utgangspunktet holdes innenfor egen oppgang.

Utbygger skal bygge boder som tilfredsstiller kravene stilt i gjeldende lover og forskrifter. Den enkelte boenhet skal ha bod i kjeller på minimum 5m2 og 3 m2 på loft. Målereglene iht NS3940 skal følges.

Utbygger skal bevare alle installasjoner som befinner seg på arealet i loft eller kjeller og som benyttes av borettslagets øvrige andelseiere, for eksempel ventilasjonskanaler m.v.

Nye boder må, i den grad det er mulig, bygges før selve utbygging av loft- eller kjellerareal påbegynnes. Dette for at de bodene som blir berørt av utbyggingen kan tømmes og innholdet føres over i de nye bodene.

Alle kostnader knyttet til flytting av boder og bygging av nye boder påløper utbygger.

4. Ansvar for skade:
Utbygger er ansvarlig for alle skader på borettslagets eiendom som påføres under byggeperioden eller senere som følge av utbyggingen. Dette kan være skader på bygninger, fellesareal mv.
Utbygger er også ansvarlig for eventuell skade på tredjeperson og tredjepersons eiendeler.
Utbygger pålegges å reparere/erstatte slike skader innen nærmere angitte frister fra styret.

5. Ansvar for krav:
Utbygger forplikter seg til å betale et hvert legitimt krav i forbindelse med byggearbeidet.

6. Ordensregler m.v.:
Byggeaktivitet må foregå i samsvar med gjeldende husordensregler, retningslinjer for utbygging og kjøpekontrakt.

Byggeavfall skal ikke kastes i borettslagets søppelkasser. Utbygger er ansvarlig for at alt byggeavfall umiddelbart blir fjernet fra borettslagets fellesområder. Ved behov for plassering av egen container, skal andelseier/utbygger søke styret på forhånd og avklare plassering.

Borettslagets uteområder skal ikke benyttes som lagringsplass for byggematerialer o.l.

Borettslagets fellesarealer, innvendige så vel som utvendige, skal holdes rene under utbyggingen. Når utbyggingen er avsluttet, kan styret pålegge utbygger å vaske ned hele trappeoppgangen, kjeller eller loftsareal dersom styret anser dette nødvendig.

C) Når utbyggingen er ferdig

1. Eiendomsforhold:
Borettslaget eier utbygd areal og har ansvar for det ytre vedlikeholdet på vanlig måte, men slik at eventuell verdiøkning kommer utbygger til gode ved senere salg og fraflytting.

2. Tillegg i felleskostnader:

Den enkelte utbygger får et tillegg i felleskostnadene som følge av ervervet areal. Økningen beregnes ut fra samme prinsipp som felleskostnadene på leiligheten som blir utbygd.

Ved senere forhøyelse/nedsettelse av den generelle felleskostnaden, skal den prosentuelle endringen legges til grunn ved endring av felleskostnadstillegget.

Ny felleskostnad løper fra senest tre måneder etter inngått kjøpekontrakt.

3. Engangsvederlag for utnytting av loft/kjellerareal:
For loftsareal betales en pris som er kr 2.500,-.. pr. BRA m2, og for kjellerareal en pris som er kr 1.500,-. pr. BRA m2.

Generalforsamlingen kan endre ovennevnte vederlag, men endringen kan ikke gjøres gjeldende overfor andelseiere som eventuelt har fått godkjenning fra styret iht. II A pkt. 1.

D) Andre forhold

1. Styrets anledning til å sette frist for ferdigstillelse:
Borettslagets styre har anledning til å fastsette en frist for fullføring av påbegynte prosjekter. Denne fristen skal som hovedregel være 6 måneder fra utbyggingsarbeidet påbegynner. Ferdigattest skal være utstedt senest 12 måneder etter at byggearbeidet er påbegynt.

2. Ansvaret dersom ikke utbygging blir gjennomført eller at utbygger fraflytter under påbyggingen:
Dersom ferdigattest ikke er utstedt innen ovennevnte frist, har styret anledning til å pålegge utbygger å avslutte prosjektet.

Dersom arbeidene ikke er igangsatt innen 3 mnd, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for samme sum som utbygger betalte. Det skal ikke betales renter for perioden. Uavhengig av frist, har styret rett til å kjøpe tilbake arealet for forannevnte sum dersom utbygger selger andelen. Fristene under II D pkt. 1 og 2 løper fra dato for skriftlig tillatelse for igangsetting foreligger, jf. II
A pkt. 9.
Dersom utbygger under byggeperioden selger andelen, plikter vedkommende å informere ny utbygger om kravet til ferdigstillelse av utbyggingen, og pliktene i den forbindelse.

3. Stans i byggearbeidene:
Grove brudd på byggereglene, samt brudd på andre forpliktelser, gir styret rett til å stoppe byggearbeidene for en kortere eller lengre periode.

4. Avtale:
Den enkelte utbygger plikter å inngå avtale med styret før tillatelse etter II A pkt. 9 blir gitt. Ved behov kan styret foreta mindre vesentlige endringer i avtalen.

5. Ferdigbefaring:

Styret har rett til å foreta ferdigbefaring med hjelp fra byggtekniske fagfolk, uavhengig av eventuell befaring fra Plan- og bygningsmyndighetene. Utgifter til bruk av slike fagfolk må regnes til utbyggers kostnader jf. II B) 1.

Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

6. Økonomisk ansvar/panterett:
Bygging må ikke i byggeperioden eller i etterkant påføre borettslaget noen utgifter utover vanlig fremtidig vedlikehold. Utbygger plikter å dekke alle utgifter som relaterer seg til forhold vedrørende utbyggingen. Dette innbefatter at utbygger har det fulle og hele ansvaret for feil og mangler som måtte oppstå ved det utbygde arealet, både under byggeperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Utbygger må akseptere at eventuelt skyldig beløp i forbindelse med utbyggingen kan kreves dekket inn under borettslagets panterett, jf. vedtektene § 6-3.

7. Etterfølgende utbygger:
Dersom utbygger selger andelen, er overdragende andelseier ansvarlig etter denne avtalen inntil ny andelseier har overtatt ansvaret.

Sammenslåing av andeler

Retningslinjer for sammenslåing av andeler i Borettslaget Torshov Kvartal VIII.

Vedtatt på ordinær generalforsamling ……..

Sammenslåing av to andeler, som ikke berører ytre fasade, krever kun styrevedtak for å kunne gjennomføres.

Styret gis fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler med følgende ordlyd:

1. Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å tillate sammenslåing av andeler med de nødvendige ombygninger og innløsning av de tilhørende andeler.
2. Generalforsamlingen orienteres om styrets vedtak. Melding om vedtak tas inn i styrets årsberetning.

Retningslinjer

1. Andelseier gis rett til å kjøpe én - 1 - nærliggende andel i tillegg til sin egen. Den nye andelen kan ligge over, under eller ved siden av den nåværende andelen.
2. Det forutsettes at andelene juridisk og fysisk slås sammen innen 6 mnd. fra tillatelse er gitt.
3. Dersom det ikke gjennomføres sammenslåing innen 6 mnd fra tillatelse er gitt, kan styret pålegge andelseier å selge den ene andelen til person som styret godkjenner.
4. Det skal betales ny husleie lik summen av de to leilighetene. I fratrekk kommer evt. avgifter som normalt beregnes pr. andel.
5. Andeler der det tidligere er bygget ut på loft eller i kjeller, kan ikke slås sammen med andre nærliggende andeler.
6. Andeler som slås sammen utgjør etter sammenslåing kun én boenhet, og skal kun disponere én bod i kjeller og én på loft.
7. All bygningsmessig utarbeidelse og kostnader forbundet med disse besørges av utbygger. Herunder gjelder også oppussing og rehabilitering av oppgang/fasade etter evt. fjerning av inngangsdør.
8. Alle administrative kostnader, private og offentlige, besørges av utbygger.

Driftsregler for Trafoen
i
Torshov Kv VIII Borettslag

Vedtatt på generalforsamlingen 23. mai 2007
revidert på generalforsamlingen i 2009, 2013 og 2024

Driftsreglene for trafoen er underlagt og supplerer følgende dokumenter:

1. Vedtektene, vedtatt 16. januar 1978, og sist revidert 18. mai 2006.
2. Husordensreglene, vedtatt 19. november 1954, og sist revidert 18. mai 2006.

1. Målsetninger for Trafoen

1.1. Trafoens overordnede funksjon er å fungere som et sosialt møtested for andelshaverne.

1.2. Det åpnes for lukkede arrangementer i trafoen for andelshaverne, i tilfeller der dette ikke strider mot fellesskapets interesser, ref. pkt. 3.3.

1.3. Målsetninger:

- Trafoen skal brukes mest mulig.
- Trafoen skal brukes av flest mulige andelshavere.
- Trafoen skal brukes til et mangfold av aktiviteter.

2. Administrasjon og økonomi

2.1. Styret er overordnet ansvarlig for drift og økonomisk styring av trafoen.

2.2. Driften av trafoen ivaretas av en driftsgruppe. Driftsgruppa supplerer seg selv ved behov.

2.3. Driftsgruppa er underlagt styret og består av minst fire personer.

2.4. Driftsgruppas mandat er å bidra til at trafoen brukes i henhold til målsetningen, samt å følge opp at driftsreglene blir fulgt.

2.5. Driftsgruppa har ansvaret for å:

- Hjelpe til med manuell bestilling.
- Selge nøkler.
- Utarbeide budsjett for drift av trafoen i samarbeid med styret.
- Gjennomføre sosiale arrangementer for borettslaget.
- Etterse at bruken av trafoen er i samsvar med driftsreglene.
- Vurdere hensiktsmessigheten av driftsreglene fortløpende, og eventuelt fremme forslag til endringer av disse for ordinær eller ekstraordinær generalforsamling.

2.6. Driftskostnadene for trafoen dekkes gjennom borettslagets driftsbudsjett. Driftsinntekter fra trafoen tilbakeføres borettslagets driftsbudsjett. Det skal være en årlig gjennomgang av kostnader og inntekter knyttet til trafoen hvor nødvendige justeringer gjøres.

3. Utleie og reservasjon

3.1. Trafoen kan benyttes av alle andelshavere. Ved fremleie, kan fremleietaker og ikke andelshaver leie trafoen.

Når en andelshaver har fått godkjent fremleie av styret, er det rimelig at fremleietaker (som jo bor i gården) kan leie trafoen. Utleier som da bor et annet sted, vil da ikke få anledning til å leie trafoen. Dette skal ikke kunne omgås av andelshaver ved ikke å søke om fremleie.

3.2. Trafoen leies ut til lukkede arrangementer og overnatting. Utleie skjer etter "først til mølla-prinsippet". Dette skal primært skje gjennom borettslagets hjemmeside. Driftsgruppa er ansvarlig for å tilrettelegge for dette.
Trafoen kan ikke reserveres til samme tid flere uker på rad. Når et arrangement er gjennomført, kan trafoen reserveres til samme tid neste uke dersom trafoen er tilgjengelig.

3.3. I følgende tidsrom er trafoen åpen for alle andelshavere, og det vil ikke være anledning til å leie trafoen for lukkede arrangementer.
Lørdager, søndager og offentlige fridager mellom kl. 10.00 og 14.00.
Følgende datoer: 1. mai, 17. mai, 31. desember, St. Hansaften og borettslagets sommerfest. Det er mulig å bruke trafoen til åpne arrangementer for alle andelshavere disse dagene.
Ved barnedåp, konfirmasjon og bryllup kan trafoen reserveres fra kl. 22.00 kvelden før arrangementet, samt hele den påfølgende dagen. Fra kl. 10.00 til kl.14.00 må andre likevel kunne gjøre kortere ærender i trafoen.
   a. Arrangementer som er åpne for alle gårdens beboere er fritatt for leie.
   b. Medlemmer av driftsgruppa betaler ikke leie. Andelshavere som gjør en ekstra innsats for trafoen, kan fritas for leie. Dette avgjøres av trafogruppa etter skjønn.

3.4. Følgende bruk må den enkelte andelshaver betale leie for:
   - Overnatting
   - Lukkede arrangementer utenfor tidspunkt som nevnt i pkt. 3.3.

3.5. Prisene for overnatting og lukkede arrangementer (ref. pkt. 3.4) fastsettes av styret. Trafogruppen skal høres før endringer i prisene.

3.6. Driftsgruppa kan leie ut trafoen til offentlige eller kommersielle aktører til enkeltarrangementer. Dette skal ikke i vesentlig grad gå ut over målsetningene eller tilgjengeligheten slik beskrevet i pkt. 2.3. Driftsgruppa fastsetter priser for denne form for utleie.

3.7. Dersom offentlige eller kommersielle aktører ønsker å leie trafoen regelmessig skal dette avgjøres av generalforsamlingen.

3.8. Trafoen leies ikke ut til privatpersoner som ikke er andelshavere.

4. Regler for bruk

4.1. Andelshavere som bruker trafoen, er ansvarlig for denne i tråd med driftsreglene for trafoen og husordensreglene.

4.2. Andelshavere får tilgang til trafoen gjennom sin personlige elektroniske nøkkelbrikke. Anvendelse av nøkkelbrikken loggføres. Det vil derfor være mulig å kartlegge hvem som har låst seg inn i trafoen ved eventuelle skader og mislighold.

4.3. Trafoen kan ikke brukes av personer under 18 år uten foresattes tilstedeværelse. Ansvaret for bruken av trafoen følger andelshaveren som nøkkelen er registrert på.

4.4. Trafoen skal ryddes og rengjøres etter bruk. Det er ikke anledning til å sette igjen gjenstander i trafoen. Gjenstander som settes igjen vil bli fjernet.

4.5. Dersom rengjøring ikke er tilfredsstillende, vil dette bli utført på andelshavers regning. Driftsgruppa har myndighet til å iverksette dette uten videre opphold.
4.6. Alt elektrisk utstyr (for eksempel kaffetrakter, lydanlegg etc.) skal slås av når trafoen forlates.
4.7. Bruk av trafoen krever spesielle hensyn i forhold til støy, siden bygget ligger midt i gården. dette innebærer at det skal være stille etter kl. 23.00 i tråd med husordensreglene.
4.8. Overnatting:
- Overnatting kan reserveres alle dager med unntak av datoer presisert i punkt 2.3 og medfører at kun andelshaver har tilgang til trafoen i tidsrommet mellom kl. 22.00 og kl. 10.00.
- Overnattingsgjestene kan bruke trafoen før og etter dette, men da er trafoen også tilgjengelig for andre andelshavere.
- Borettslaget står ikke ansvarlig for tap av personlige eiendeler i trafoen.
- Trafoen skal være ryddet og tilgjengelig for andre senest klokken 10.00 påfølgende dag.
- Sammenhengende overnatting i mer enn tre netter, skal godkjennes av driftsgruppa.

4.9. Lukkede arrangementer:
I forbindelse med lukkede kveldsarrangementer skal trafoen være ryddet og tilgjengelig for andre senest kl. 10.00 påfølgende dag. I forbindelse med arrangementer på dagtid, skal trafoen ryddes umiddelbart etter bruk.
4.10. Driftsgruppa han sanksjonsmuligheter i forhold til mislighold, i form av utestengelse av andelshavere, samt inndragning av nøkkel dersom driftsreglene ikke overholdes av vedkommende andelshaver.

5. Nøkler

5.1. Alle andelseiere vil få utlevert sin egen nøkkel til Trafoen etter at de har betalt et depositum, samt signert en kontrakt der de aksepterer de gjeldende driftsreglene beskrevet i dette dokumentet.
5.2. Nøkkelen er kodet for hver enkelt andelseier, og er å regne som den enkeltes eiendom og personlige ansvar. Mislighold av nøkler vil således innebære personlig erstatningsansvar.

Christiegt. 70-72-

Hegermannsgt. 14-16-18

Jnr. 417-19.

Låningshus.

Anmeldelse
og Tegninger

1.

B. J.-No. 417 1919

N. D.

453/1919 c/97/20 Ferdig attestert 21-1-20.

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Baaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug 4111. Blok C. D. E. F. G. H.

Indleveret 8 mai 1919 Attesteret

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 ombandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 ombandlede Bestemmelser.

Kristiania den 12/5 19

417/19

Y. Pettersen

747/1919

Projektert regulering og høideforhold er ikke tilfredsst. Da veien langs Sognsvandet foreløbig ikke er offentlig og ikke vil bli offentlig inden overskuelig tid, kan veien ikke godkjennes

Kria 9-6-19

Gatekontoret

417/19

M. D. til Tiltredelse.
10/6. 19
H. J. Sparre.

417/1919.

2.

Overendes Kria sundhetskommission til uttalelse.

Kria. 4/6-19.

A. Kielland

Gulvene i 1ste etg. og isolationen i murene maa overall ligge i lovlig høide over terrenget. Gjennemføring av fællesrør med overliggende kjøkken er meget uheldig, da kjøkkenene vanskelig kan indrettes saaledes at de gode fuld beskyttelse mot kulde.

Bod og W.C.-lokalerne maa gis et vanskelig gunstig og paa hensigtsmæssig vis.

Det forutsettes at alle beboelsesrum faar lovlig lysareal.

Svalgangene maa gis en bredde, som overalt maa være ikke mindre end den utstikning den ikke tillegges her heller.

Kristiania sundhedskommission 20 juni 1919

Efter bemyndigelse

A. Diesen

Sigurd Berg.

Kristiania Byfogdembede Indgået 859/1919

Tilbakesendes kr. byggingskontoret i følge konferanse uten indstilling herfra.

Kria. 24/6-19

A. Kielland

417/19

Anmeldelsen tilbakesendes anmelderen med oplysning om at den ikke kan vædere behandles, førinden den indsendte reguleringsplan for strøket er godkjendt av reguleringskommissionen.

Planen blev behandlet i dens sidste møte den 20 ds. hvor diverse forandringer i samme blev vedtat, men disse skulde nærmere utarbeidens, forat vedlægges til endelig vedtagelse i næste møte. Reguleringsskissens og sundhetskommissionens paategninger meddeles anmelderen.

Kristiania 25 juni 1919.

Meddelt 25/6-19.

For byggingsdirektøren

Efter bemyndigelse

O. Bjølke Hetlermann

3

Til beregningen av fundamenterne og boringsresultatene bl. 12-15 og bl. 16-18 intet væsentlig at bemerke

meddelt 30/6 19 Kra. 28. juni 1919
For bygningsch. [illegible]
Eftse kommunikasjon O. Mjelde Holtermann

H.d.

H. 11

Oversendes reg. vedrørende tilbakelevering av bl. 19.

417/1919

12/7 19
J. Pettersen

1172/1919

Tilbakesendes kr. bygningsinspektør.
Reguleringen er for de omhandlede bygninger utført overensstemmende med plan Bl. 1.
Begjæring om opmåling og gradering av tomtene vedrørende ovennævnte plan er imidlertid ikke innkommet uten endog ikke ønsket.

14/7 1919

417/19

Tjenestemannsboligene i reguleringsplanen

Hjalmar Dahl

Ekselius

Tilbakesendes N.D. til videre behandling under henvisning til foranstående påtegning fra reg. direktøren.

417/19

17/7 19.
J. Pettersen

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VULKAN arkitekter as v/Ingerid J. Helseth
Møllerveien 2
0182 OSLO

KOPI

Dato: 23 FEB. 2005

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200401913-12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ingrid B. Sæther	Arkivkode: 531

Byggeplass:	PER KVIBERGS GATE 10	Eiendom:	225/64/0/0
Tiltakshaver:	Styret i Brl. kv 8 v/Marit J. Haugen	Adresse:	Per Kvibergs gate 14, 0478 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter as v/Ingerid J. Helseth	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - PER KVIBERGS GATE 10

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg

Bjørn Henrik Enge
forravdelingsleder

Ingrid B. Sæther
saksbehandler

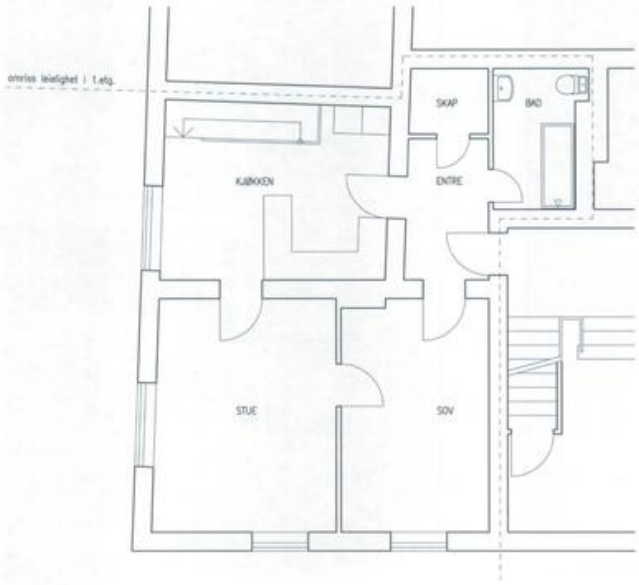
Kopi til:
Styret i Brl. kv 8 v/Marit J. Haugen, Per Kvibergs gate 14, 0478, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

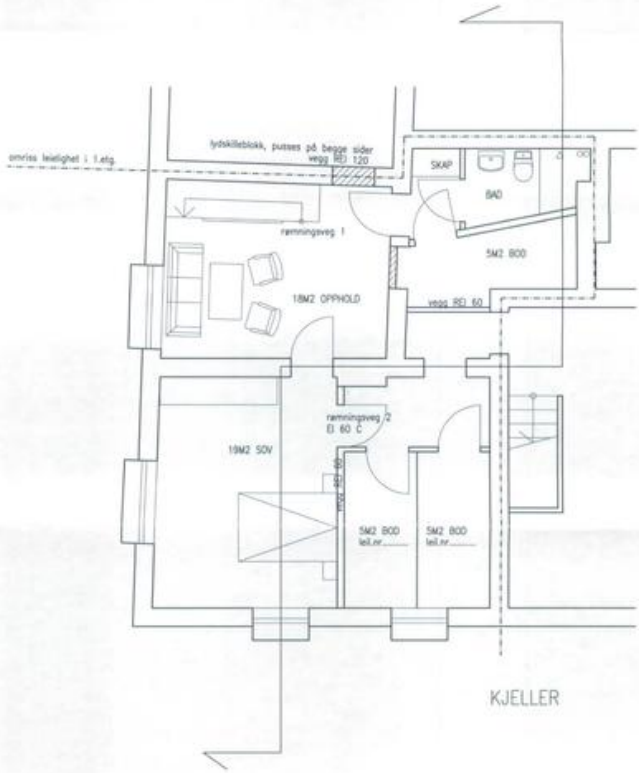
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



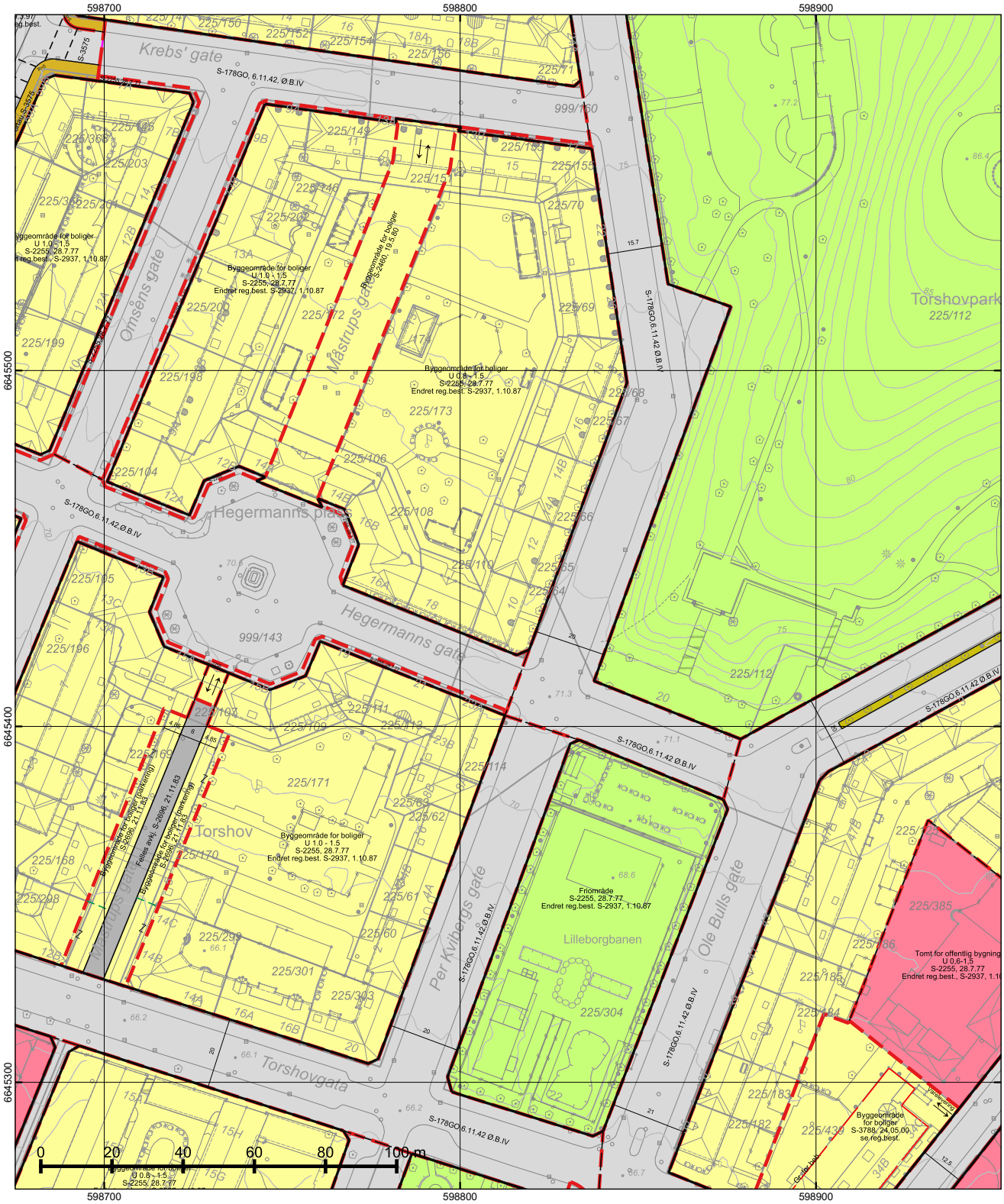
PLAN 1



KJELLER

E3

Tegning nr. AP01	Målestokk 1:100	Dato 06.10.03	Revidert 050204	Sign.	Filnavn AP01.DWG
Prosjekt: PER KVIBERGSGT. 10		Tegning: søknad om tillatelse i ett trinn PLAN 1. / KJELLER			VULKAN ARKITEKTER AS



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

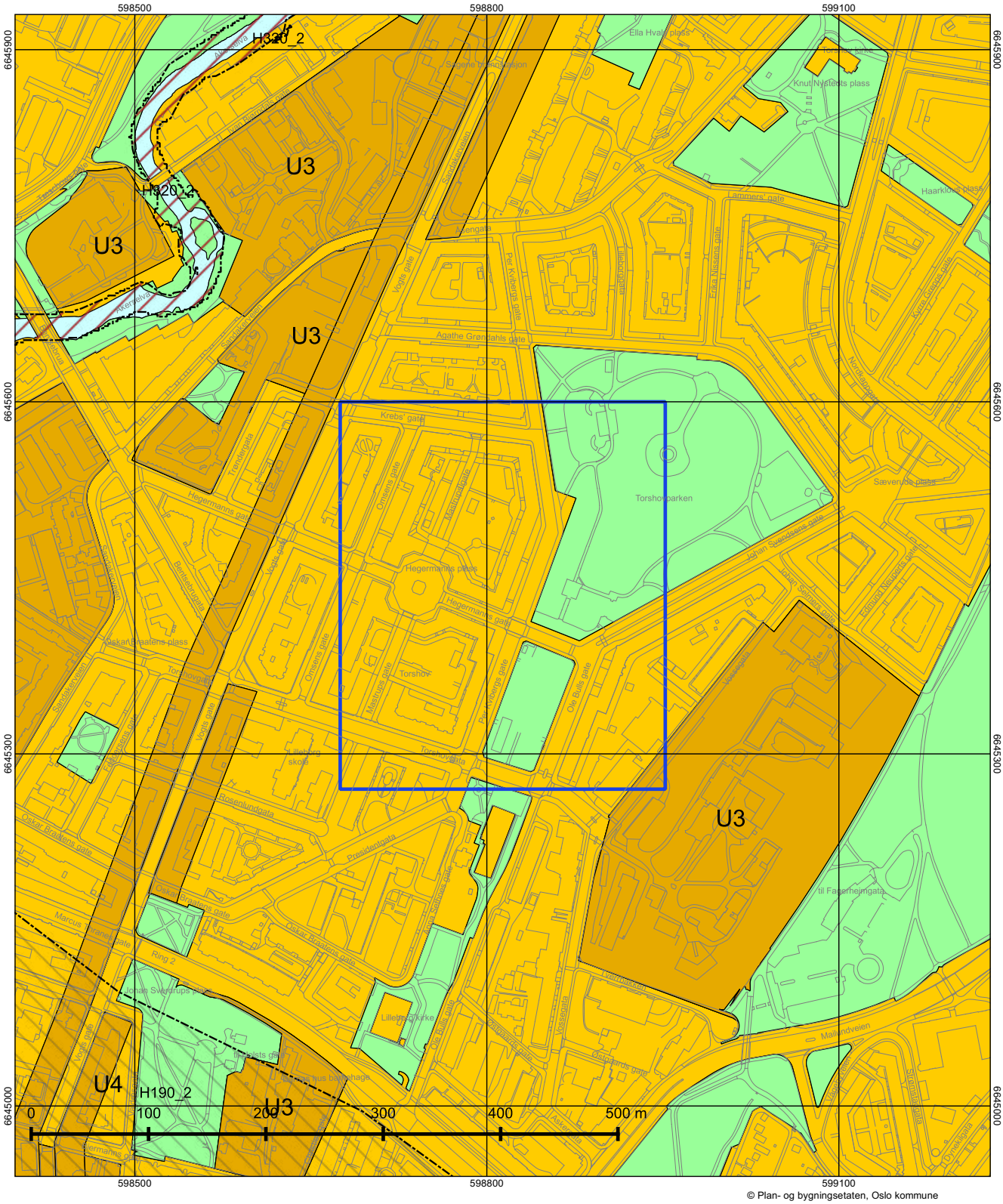
PlottID/Best.nr: 163600/ 86540644
Deres ref.:
Adresse: Per Kvibergs gate 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 225/64

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 28.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163600/86540644
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Thygesensgt 12

Skyld. kr. 1060,-

14025; 51 V

5/11

225-64

Festekontrakt.

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

.....A/S. Oslo Leiegårder.....

en del av eiendommen ..Torshov kvartal VIII.....

Denne har fått matr. nr. som er spesifisert på vedheftede tillegg....

og er 13671,4... m² stor. Målebrev, datert 17. okt. 1921..., tinglyst 23. mars. 1922 er vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten.

Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være .70..... år og regnes fra .1/11-1951... Arealet stilles til festerens rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften — størrelse og sikkerhet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. ..4101,-..... beregnet etter ..3%... pst. av grunnprisen kr. .10,-..... pr. m² tillagt utgifter etter bygningsloven til gateopparbeidelse som blir krevd med en gang det må foretas bygging på tomten.

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbestyreren med en halvpart hver 1/5 og 1/11 og første gang ..1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retenivå på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjønnet er endelig og bindende for begge parter og utgiftene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningsloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å forhøye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningsloven re-

Bl. 16. 4-50. 400. R. A.

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nytter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.

Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets pant i bygningen for inntil 1 — ett — års forfallen og fremtidig festeavgift.

§ 4.

Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gateopparbeidelse og grunnerverv som etter § 3 alene skal forrentes. Han utreder foruten lovmessig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.

Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....

Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige bygningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen ..... måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forplikter seg til å ha fullført arbeidet inen ..... måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Oppfyller ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.

Hagen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allébeplantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å brøyte snø inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjerder ved brøytingen.

§ 7.

Vedlikehold, gjerder.

Festeren plikter å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkastet det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsømt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren plikter å sette opp og vedlikeholde gjerder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med bygningsmyndighetenes bestemmelser. Gjerder tillates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delegjerder skal være ensartet. — Festeren plikter å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde.
Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.

§ 8.

Forsikring.

Festeren plikter å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringsselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklæring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødig vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som voldes ved forannevnte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren plikter å erstatte skade som voldes på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha uhindret adgang til tomten ved besiktigelser, takster over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån.

Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavigften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller hevning (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle panthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller hevning ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgift med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Fornyelse av festet, innløsing av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

§ 13.

Forkjøpsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festerett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen forkjøpsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsatt, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragelser enn nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Ikrafttreden.

Festekontrakten undertegnes og trer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomten tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Tvist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 29 oktober 1951.

Som fester:

Oslo Leiegårder

For Oslo kommune:

BOLIGRÅDMANNEN

Tillegg til festekontrakt vedr. Torshov kvartal VIII.

Den bortfestede eiendom omfatter følgende matr. nr:

Hegermannsgate 12,14,16 og 18.
Christiesgate 70,72,74,76,78,80 og 82..
Kildalsgate 9.11 og 13.
Krebsgate 9,11,13,15 og 17.
Mastrupsgate 8 og 11.

Tillegg til § 7.

"Etter annen setning (3. linje) skytes inn:

"Denne bestemmelse gjelder også avkjørslers tilknytning til veiene samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen fullt herredømme over veigrunn med snøplass. Hvor overvann fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritet med inntil 1-ett års forfallen og framtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pantobligasjoner på henholdsvis kr. 1.207,800,- og kr. 652.700,- begge til Den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

Oslo Leiegårder

Dnr. 1330 - 55. V
avskrift 26/1.

Vedl. se dbnm. 14020/54.

Nærværende festekontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Boliglaget Torshov kv. VIII. Det betales ikke godtgjørelse for overdragelsen.
Oslo, den 28. desember 1954. Boligrådmannen. Trygve Nilsen.
C. Kjøniksen. Boliglaget Torshov kv. VIII som ny fester :
A/S Oslo Leiegårder. Harald Kolsøe. C.A. Torstensen.

Som eldre fester:

./.

Vedl. f.attest av 7/1-55 for Boliglaget Tornov kv. VIII reg. 19/11-54 at lagets styre er Fritjof John Karsten Johnsen, formann, Henrik Storm Karlsen, varamann, Oskar Lie, Anna Marie Johansen og Carl Adolf Torstensen, varamenn : Alf Camillo Carlsen, Sverre Andreas Kristiansen, Harald Vilhelm Borander, Ole Olsen og Aage B. Hvam, at lagets firma tegnes av 2 av styrets medlemmer i fellesskap.

17684 60

24.10.

I. h.t. målebrev av 27.4.59, tgl. 30.11.59 er det fra Mastrupsgt. 11 framålt et areal på 100 m2 som har fått betegnelsen Mastrupsgt. 13, (tomt til transformatorstasjon).
Nærværende festekontrakt avlyses på Mastrupsgt. 13 og den i Pgf. 3 nevnte festeavgift reduseres derfor med kr. 30.- (3% av kr. 10,- x 100 m2) til kr. 4.071,- pr. år med virkning fra 1.11.51.

Oslo, den 21. oktober 1960.

Som fester:

Boliglaget Torshov kv. VIII. Styret

Bjarne Hansen. H. Hagberg.

For Oslo kommune: Erich Hellum

Boligrådmannen. E. A. Sjörbotten.

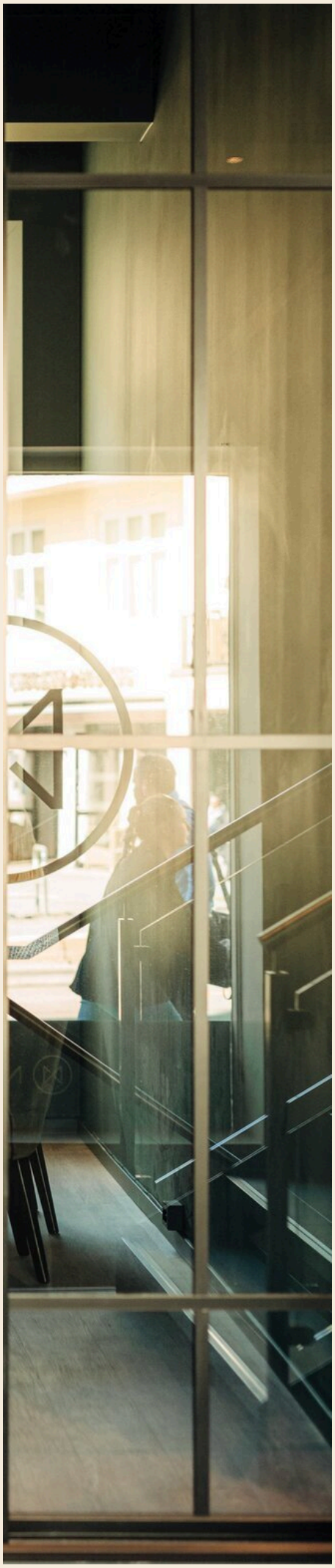
Frimaattest dat. 29. sept. 1960, for Bliglaget Torshov KV. VIII reg. 19. novbr. 1954, at lagets styre er Bjarne Hansen, formann, Sverre Andreas Kristiansen, nestformann, Hartvig Aleksander Hagberg, Karsten Holger Svendsen og Adel Wilhelm Myhre, varamenn: Sigurd Ansgar Rommerud Tormod Holm, Pauli Marinius Helmriksen, Aage Forsberg og Ragnar Rudol Sörum, at lagets firma tegnes av to av styrets medlemmer i fellesskap.

Velkommen til

Nordvik v/Moestue

Bislett, Homansbyen, Bolteløkka, Adamstuen og Pilestredet Park er områder med særegen karakter og et boligmarked som krever god lokalkunnskap. Det har våre eiendomsmeglere, og vi bruker den innsikten til å gi deg råd som faktisk betyr noe når du skal selge bolig. Megleren din følger deg gjennom hele salget og tar seg av det praktiske og formelle rundt handelen frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Thereses gate 14 B, 0452 Oslo
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser 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 Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. 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.

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/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av 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 som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. 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. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 36-0332/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Per Kvibergs gate 10, 0478 OSLO

Matrikkel: Gnr 225, bnr 64 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 09.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ 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

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Bislett **Saksbehandler:** Magnus Moestue **Telefon:** 938 76 619 **E-post:** m.moestue@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Magnus Moestue

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619