

Lilleborggata 4



Velkommen til

Lilleborggata 4



Salgsoppgaven produsert 1. august 2025

Torshov

Lys, innbydende 2-roms i klassisk Torshovgård. God standard. Vendt mot flott bakgård. Ingen forkjøpsrett. Ingen dok.avg

Prisantydning	4 850 000,-
Fellesgjeld	67 918,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 919 268,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 271,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1923

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og innbydende 2-roms i klassisk Torshovgård med romslig og praktisk planløsning. Boligen oppleves velholdt med tiltalende, lyst interiør og har den siste tiden blitt oppgradert med bl.a.

- 2025: Malt kjøkkenfronter + vegger i stue
- 2023: Slipt gulv + ny hardvoksolje. Malt kjøkkenvegger. Sparklet og malt vegger i stue, gang og soverom
- 2014: Nye vinduer
- 2013: Bad rehabilitert

Legg merke til:

- God standard
- Store vindusflater
- Vender mot bakgård
- Stort kjøkken med spiseplass
- Bad fra 2013, opplegg for vaskemaskin
- Innvendig bod
- Idyllisk og skjermet bakgård -sol hele dagen
- 2 disponible boder
- Ingen forkjøpsrett
- Ingen dok.avg

Attraktivt, hyggelig og veldrevet borettslag i skjermede og idylliske omgivelser, rett ved Torshovparken. Kort vei til butikker, parker, kollektivt, m.m

Arealer og innhold

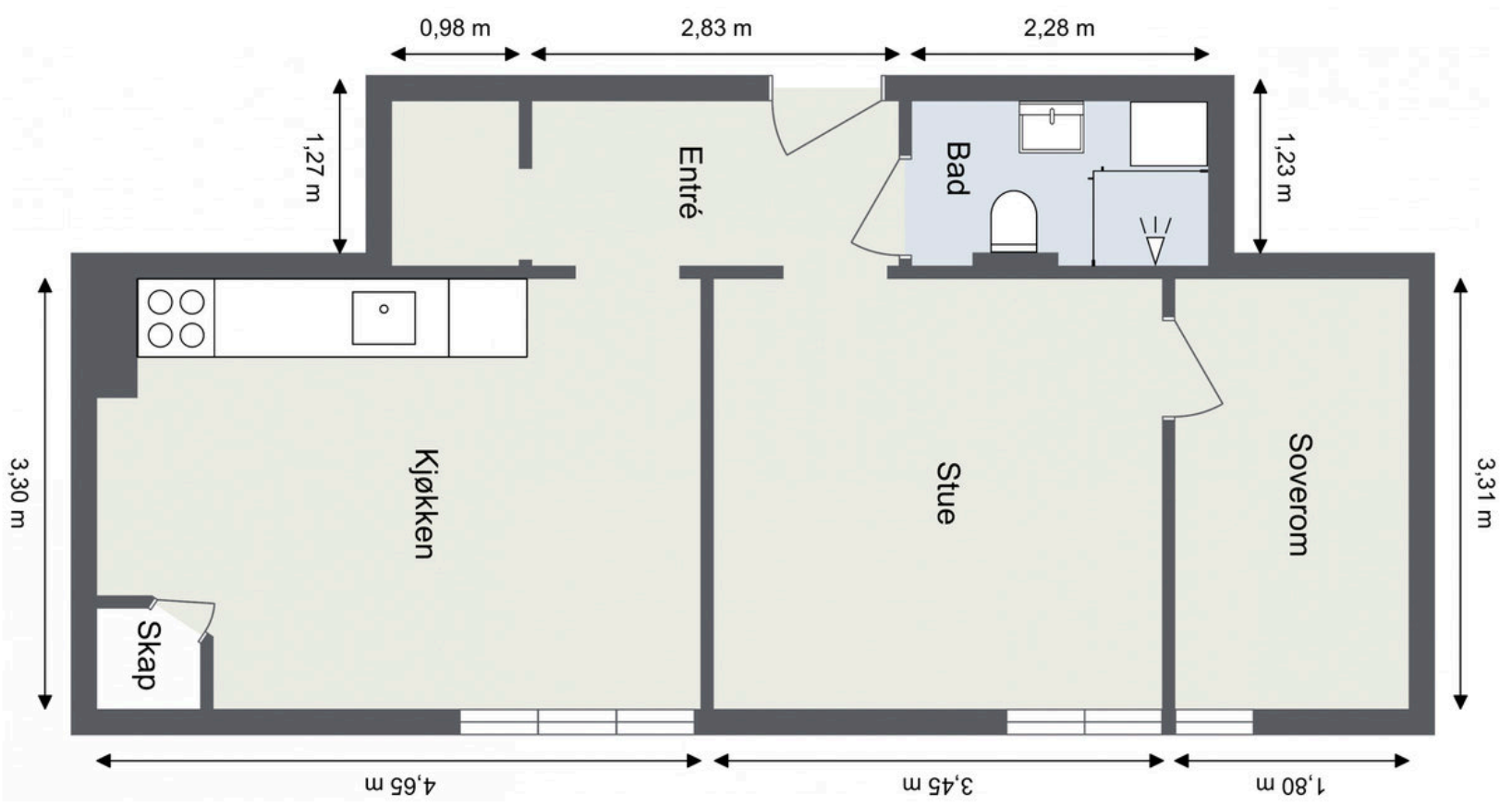
BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom
Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To disponible boder. Kjellerbod på ca 5 kvm + loftsbod med ca 4 kvm gulvareal
Total BRA: 5 kvm.

Tyder


0,98 m
2,83 m
2,28 m
1,27 m
1,23 m
Entré
Bad
Kjøkken
Stue
Soverom
Skap
3,30 m
3,31 m
4,65 m
3,45 m
1,80 m


JAZZ
FEST
IVAL
COLOUR AND CULTURE
























MAN
DAB
GAGA


MAN
DAB
GAGA



















Informasjon

Lilleborggata 4

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0358/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Lilleborggata 4, 0480 OSLO
Gnr 224, bnr 273 i Oslo kommune
Andelsnr 81 i Torshov Kvartal 6 Borettslaget, org.nr. 947819739

Selger
Kristin Edith Abrahamsen Kjærås

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)
67 918,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 917 918,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 919 268,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 928 568,- (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
1923

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue og soverom

Total BRA: 42 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. To disponible boder. Kjellerbod på ca 5 kvm + loftsbod med ca 4 kvm gulvareal
Total BRA: 5 kvm.

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

Ikke målbare arealer:
Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Innhold

Slipt gulv + ny hardvoksolje. Malt vegger i kjøkken. Sparklet og malt vegger i stue, gang og soverom
Entré, bad, kjøkken, stue og soverom.

Leiligheten disponerer to boder, kjellerbod på ca. 5 og loftsbod med ca 4 kvm gulvareal.
Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Vinduer:
Vinduer med tolags isolerglass, uten datostempel, fremstår av nyere dato. TG: 1.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30. TG: 1.

Innvendige dører:
Profilerte- og glatte innvendige dører. TG: 1

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på ca. 135 liter, av eldre dato, montert over himling i skap i entre. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast i bad.
Avløpsrør i støpejern i kjøkken.
Tilførsel av ledningsnett for vann til kjøkken og varmtvannsbereder i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert over himling i bad.
Tilstandsvurdering: Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.
Det er montert waterguard i kjøkken og på ledningsnettet ved varmtvannsbereder, det er ingen synlig gulvføler under varmtvannsbereder, dette bør etableres.
Kondensering og noe drypp fra fordelerstokker ble observert under befaring, det anbefales å lage drensåpning i inspeksjonsluken for å synliggjøre ev. drypplekkasjer.
I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

Ventilasjon:
Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og entre.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende ved test med papir i bad.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1.

Elektrisk anlegg:
Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.
Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 02.06.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. TG: IU.

Elektrisk oppvarming:
Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i keramikk.
Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer.
Automatisk vannstopper er montert. IKEA kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Krakkelering i kum. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige overflater:
Gulv:
Innvendige gulv er belagt med gulvbord. TG 1.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Sparklet og malte plater. Himlingshøyde ca. 2,78 m målt i stue. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget seng i soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i entre.
Innebygget skap med profilert dør i kjøkken.
Delvis åpent veggskap med hyller og glatte fronter i kjøkken.
TG: 1.

Bad:
Dokumentasjon – Bad:
Badet er i følge eier pusset opp i 2013. Dokumentasjon er fremvist.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende. TG: 1.

Vegger – Bad:
Flislagte overflater. TG: 1.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil- og belysning. TG: 1.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin. TG: 1.

Hulltaking – Bad:
Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht.
Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong. TG: IU.

Dokumentasjon:
Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Det finnes mulighet for kommunal elbillading i per Kvibergs gate, like utenfor gården.
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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

2023:
- Gulv er slipt og behandlet med Osmo hardvoksolje.
- Fjernet strie og sparklet vegger i stue og soverom.
- Vegg i gang er sparklet.
- Vegger i kjøkken, gang, og soverom er malt.

2025
- Vegger i stue er malt.
- Kjøkkenfronter er malt

Sammendrag selgers egenerklæring

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: Oslo Bad AS, 2013. Rehabilitering av badrom inkl. prosjektering og bygging av nytt bad. Diverse el-arbeider i forbindelse med nytt bad, blant annet varmekabler og nye kurser til bad og vaskemaskin.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, 2013 Gulv- og veggmembran oppgradert i forbindelse med rehabilitering av bad.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, 2013. Det er levert våtromsdokumentasjon og dokumentasjon på de elektriske oppgraderingene.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020-2022. Etablering av ny bod i kjeller i forbindelse med utbygging av kjeller tilknyttet leilighet i 1. etasje. Arbeidet er ferdigstilt.

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: Elektro Sivert, 2013 Diverse el-arbeider i forbindelse med oppgradering av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 27.02.2025

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20.03.2025 Vedlikeholdsspyling av soilrør

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja
Beskriv: Vår/høst 2025 Aktiv Ventilasjon. Rensing av ventilasjonssjakter og innstallering av nye ventiler. Arbeidet er påbegynt og ferdigstilles høsten 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Juli, 2025. Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av bolig i forbindelse med tilstandsrapport, 2025

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Borettslaget planlegger rehabiliteringsprosjekter fram mot 2035 og felleskostnadene økes derfor med 6 prosent hvert år frem t.o.m 2029 og 8 prosent i 2030. Deler av oppgraderingene dekkes av borettslagets oppsparte midler

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller. Leiligheten ligger i 2. etasje.

Bygningen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Oppvaskmaskin, vaskemaskin, kjøleskap og komfyr medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper i kjøkken og stue
- Vegglamper i soverom
- Stringhyller i kjøkken, gang, stue og soverom
- Teakhyller i stue

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 500 kWh.

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 271,- pr. mnd.
Inkluderer: Internett, varmtvann, fyring, felles bygningsforsikring, normal drift og vedlikehold, betjening andel fellesgjeld, forretningsførsel, festeavgift, strøm fellesarealer, vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 792,-
Trappevask kr. 201,-
Internett kr. 278,-
Totale felleskostnader pr. mnd kr. 3 271,-

Felleskostnader øker med ca. 6% årlig hver januar frem til 2029 og 8% i 2030. Dette på bakgrunn av kommende vedlikeholdsprosjekter som vinduer, dører, tak og fasade som skal utbedres ca. i 2030. Se punktet "Borettslaget" for mer informasjon. Ved neste økning vil felleskostnader justeres fra kr. 2 792,- til ca. kr. 2 959,52.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Fellesutgifter kr. 3 271 ,- per mnd.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

Det er opp til kjøper å evt. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. For å avklare beregningsgrunnlaget for eiendommen, se http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget og tillegges de boligene det gjelder.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 109 324,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 437 296,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

GlobalConnect er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Avtalen er kollektiv og gir hver boenhet tilgang på internet over fiber som belastes gjennom felleskostnadene. I tillegg kan den enkelte beboer bestille TV-tjenester via GlobalConnect. Utgifter for ekstra tjenester via GlobalConnect kommer i tillegg.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget Torshov Kvartal XI består av 91 andelsleiligheter.
- Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.
- Avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.
- Avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens.

Vedtak årsmøte 2025:
Retningslinjer om utvidelse av kjellervinduer samt retningslinjer for utvidelse av lysgraver.

Pågående planer 2025:
- Rensing av ventilasjonssjakter og innstallering av nye ventiler. Arbeidet er påbegynt og ferdigstilles høsten 2025.
- Reparasjon av stikkledning i Agathe Grøndahls gt. 12-14. Utgiftene til dette ser ut til å bli på omtrent 500 000 kr, i følge styreleder.
- Som en prøveordning ble det montert løvsamlere i fire av taknedløpene på ytre fasade. Disse fire nedløpene blir også kontrollfilmet og, ved behov, spylt. Hvis erfaringene er gode med løvsamlerne, er tanken at det samme gjennomføres på øvrige taknedløp på ytre fasade.
- Utskifting av sprukne ruter: Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskiftning av rutene i «bolker», dvs. at de samler opp et visst antall om gangen før vi tilkaller glassmester. Utskiftningen bekostes av borettslaget. Glassmesteren vi benytter (Altiglass), har uttalt at vi må forvente at rutene vil fortsette å sprekke.

Fremtidig vedlikehold:
Vedlikeholdsplan fra 2022 synliggjør større rehabiliteringsprosjekter. Dette gjelder særlig omtekking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasaderehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi må planlegge finansiering og prioritering av i god tid i forveien. Styret fikk lagd en likviditetsanalyse fra OBOS-banken i våren 2022, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene.
Denne tok – naturlig nok – ikke høyde for den uvanlig høye prisstigningen som kom i etterkant av Russlands invasjon av Ukraina på samme tidspunkt. Det var også behov for å justere likviditetsanalysen som følge av ferre større utgifter som har påløpt og som styret ikke var klar over da vi fikk lagd forrige analyse. Styret fikk derfor lagd en ny likviditetsanalyse i 2023. På bakgrunn av likviditetsanalysen fra 2023, besluttet styret i september 2023 å følge en plan som innebærer at felleskostnadene/husleien økes med 6 prosent hvert år frem t.o.m. 2029 og 8 prosent i 2030. Planen innebærer at borettslaget må ta opp et lån på 1,8 mill. kr i 2027 for å finansiere fasaderehabiliteringen (løpetid 20 år, 18 mnd. avdragsfrihet), og at vi må ta opp et lån på 24 mill. kr i 2030 for å finansiere takomleggingen (løpetid 40 år, 12 mnd. avdragsfrihet). Utover dette skal vedlikeholdsprosjektene våre frem til 2030 bli finansiert med oppsparte midler, og vi vil også ha opparbeidet en liten egenkapital på ca. 3 mill. kr til finansieringen av takprosjektet i 2030.
Likviditetsanalysen har budsjettert med rente på løpende og nye lån på 5,5 prosent p.a., som var i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå da likviditetsanalysen ble lagd (sommeren 2023). Styret understreker for ordens skyld at planen selvfølgelig vil måte endres dersom det kommer store uforutsette utgifter eller store svingninger i rentenivået/prisutviklingen.

Styret valgte å legge om taket over Åsengata 9 i 2023, fremfor å vente til hele taket skal legges om i 2030 (innebar en besparelse på ca. 200 000,- å gjøre det nå). Taket over Åsengata 9 ble ferdigstilt i februar 2024.

Se vedlagte vedlikeholdsplan 2022-2028 for detaljert informasjon om kommende vedlikehold.

Styret understreker for ordens skyld at finansieringsplanen selvfølgelig vil måte endres dersom det kommer store uforutsette utgifter eller store svingninger i rentenivået/prisutviklingen. Som følge av sistnevnte (rentenivået/prisstigningen) har vi måttet øke husleien med mer enn 6% de siste årene, og det kan godt hende at vi må gjøre dette til neste år også. Dette avgjøres først senere i høst, på styrets budsjettmøte.

Utdrag fra tiltak som er gjennomført:
2025:
- Soilrørene våre (først og fremst kjøkkenstammene) ble vedlikeholdsspylt i mars 2025. Dette er første vedlikeholdsspyling siden soilrørene ble rehabilitert i 2016-2017.
- På vårdugnaden 2025 ble utemøblene rehabilitert.
2023:
- Renovering/omtekking av tak over Åsengata 9 (ca. 900 000 kr inkl. mva.)
- Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (ca. 400 000 kr inkl. mva.). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4)
2022:
- Siste tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket fra 2016/2017: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (525 000 kr inkl. mva.)
- Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr)
- Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertak. (60 000 kr)
2021:
- Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt)
- Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr)
-Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)
2020:
- Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019:
- Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel.
- Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet).
2018:
- Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.
- Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere.
- Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS.
- Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017:
- Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016).
- Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere.
- Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere.
- Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS.
2016:
- Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk.

- Stikkledninger for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS.
- Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr)

2015:
- Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg.
- Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger.
- Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom
- Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8.

2013:
- Rehabilitering av alle pipeløp.
- Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12
- Radonutbedring.

2011:
- Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.

1996:
- Alle vinduene skiftet ut.

1990 :
- Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.

I følge årsberetning 2025.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 67 918,-pr. 15.07.2025

Borettslaget har lån i Obos Boligkreditt AS:

Lånenr.: 98207568260
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,70% per 15.07.2025
Restsaldo kr. 10 597 413,- per 15.07.2025
Innfrielsesdato: 30.11.2046
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Andel fellesgjeld kr. 67 917,93. Kapitalkostnad kr. 450,72

Fellesformue

Kr 2 557,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste et overskudd på kr. 1 019 381,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 557 000,-.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes at andre inntekter ikke er budsjettert.
Driftskostnadene er noe lavere enn budsjetert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt (det var opprinnelig budsjettert med rens av luftepiper og kontroll av ettermontasjer i 2024, men dette ble utsatt til 2025 - tiltaket er nå inntatt i budsjettet for 2025). Videre var det i 2024 noe lavere kommunale
avgifter enn budsjettert. Andre driftskostnader var lit høyere enn det var regnet med.
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør kr. 466 777.

Budsjetet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr. 917 000,- til ordinært og ekstra vedlikehold, blant annet rensing av luftepiper, samt kontroll av ettermontasjer, og spyling av soilrør og taknedløp.

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1.1.25.
Økningen er begrunnet i den generelt høye prisstigningen som har vært det siste året, og som også må påregnes å fortsette i 2025, i tillegg til at vann og avløpsavgiften i Oslo øker med 18 prosent (130 000 kr) og forsikringspremien med 20 prosent (85 000 kr) fra 2024 til 2025 (dvs. at borettslaget fikk 215 000 kr i merutgifter bare på disse to budsjettpostene).

I følge vedlagte årsberetning.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres vanligvis vår og høstdugnad.

Se vedlagte husordensregler og vedtekter pkt. 5 for vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret på eget søknadsskjema. Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk. Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette. Se husordensregler pkt 5 for nærmere informasjon om dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 57054751

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 404 kvm (Festetomt)
Inngang via gårdsrom som er pent opparbeidet med asfalterte gangveier, gressplener, variert beplantning, frukttrær, lekeapparater og sittegrupper.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier 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.

Tomten er festet. Bortfester er Oslo kommune.
Festeavtale 70 år fra 01.11.51 iht. opprinnelig festekontrakt. Ifl. tomtefesteloven §33 blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Dette betyr at avtalen løper til den blir sagt opp av festeren.

Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 190 990,- per år. Festeavgiften reguleres i samsvar med konsumprisindeksen hvert 10 år.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven, kontakt megler ved spørsmål.

Adkomst

Adkomst fra gate.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og sentral beliggenhet på Torshov i et rolig og tilbaketrukket område. Leiligheten ligger i en klassisk Torshovgård og har en vakker, rikt beplantet bakgård. Torshov kvartal XI er en svært ettertraktet klassisk gård. Gården ligger dessuten rett ved friområdene Torshovparken og Torshovdalen som egner seg godt til pikniker, soling og rekreasjon. I tillegg ligger også blant annet Akerselva i gåavstand fra leiligheten.

Her har du umiddelbar nærhet til alle fasiliteter. God offentlig kommunikasjon (buss og trikk) med blant annet 20- og 30-bussen, 11,12 og 13-trikken rett i nærheten av leiligheten. Butikker, kaféer, hyggelige restauranter som Trikkestallen, Grisen og Lofthus/Åpent Bakeri, Ringen Kino og alle andre servicetilbud er heller ikke mange minutter unna. Flere matvareforretninger rett i nærheten - her kan nevnes Rema, Kiwi, delikatessebutikken Strøm Larsen, Coop Mega på Sandaker senteret - som ligger i kvartalet over, som også har vinmonopol, apotek, blomsterbutikk og andre forretninger. Spennende kulturtilbud i området med blant annet Soria Moria, med scene, bar/restaurant, konserter og teater.

Det er også kort avstand til flere idretts-/fritidstilbud som fotballbane, tennisbane, beachvolley, minigolf og flere treningssentre (Myrens Sportssenter med klatreveggen og squash, Sats Sagene og Sats Ringnes Park). Skøytebane vinterstid ved Torshovparken.

Kort vei til Sagene og Grünerløkka hvor du finner et mangfold av butikker og et yrende uteliv, kafeer og restauranter. Nydalen, hvor Handelshøyskolen BI befinner seg, ligger like ved. Kort vei til Storo Storsenter med massevis av forskjellige butikker. Senteret har et bredt utvalg av forretninger som bl.a. dagligvarebutikker,

klesforretninger, kafeer, sportsbutikker, skobutikker, gullsmed, treningssenter m.m. I tillegg finner du Sandaker Senter kun noen minutter unna. Majorstuen når du også enkelt med 20-bussen som stopper kun 3 minutter unna leiligheten.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av blokkbebyggelse, butikker og noe næring.

Skoler og barnehager

Nordpolen skole (1–10. trinn).

Barnehager i nærheten er blant annet Åsenhagen barnehage, Lilleborg barnehage og Thor Olsen barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 03.10.1921. 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 kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
WC + kott er i dag bad. Innlemmelse av kott til bad er ikke søkt bruksendret.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Opprinnelig var leiligheten en 1-roms med separat værelse og separat kjøkken. I dag er leiligheten en 2-roms, hvor stue er delt opp og det er etablert soverom.

Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i vedlagte tegning, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig.
Reguleringsbestemmelser:
S-2255: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

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

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i:
Lilleborggata 2. Saken gjelder bruksendring av deler av kjeller til bolig. Tillatelse gitt. Saksnummer 202553030.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553030

Åsengata 15. Saken gjelder bruksendring av loft til bolig og fasadeendringer, leil H0301. Tillatelse gitt. Saksnummer 202553858.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553858

Åsengata 13. Saken gjelder riving av bærevegg og montering av bjelke. Tillatelse gitt. Saksnummer 202450743.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202450743

Agathe Grøndahls gate 16, 18, 20 og 22. Saken gjelder utskifting av vannledninger. Tillatelse gitt. Saksnummer 202553931.
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202553931

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Grefsenveien/Sandakerveien mellom Åsengata og Grefsenveien 48. Saken gjelder sykkeltrasé. Saken er til behandling. Saksnr. 202212601.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212601

Det foreligger pågående plansak med detaljregulering i Vogts gate - Toftes gate. Saken gjelder fremkommelighetstiltak for trikk. Saken er til behandling. Saksnr. 202315257.
http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202315257

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/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/224/273:
23.09.1954 - Dokumentnr: 417291 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,064
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

25.07.1925 - Dokumentnr: 993734 - Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser

23.09.1954 - Dokumentnr: 417291 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 70 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 2,064
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
MED FLERE BESTEMMELSER

29.06.1922 - Dokumentnr: 900368 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:0301 Gnr:224 Bnr:361

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

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet

uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. 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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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 (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 44 261,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 279,- 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 1. august 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Lilleborggata 4

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

LILLEBORGGATA 4, 0480 OSLO

Gnr: 224 Bnr: 273 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	15/07/2025
Utskriftsdato:	16/07/2025
Oppdragsnummer:	97918
Referansenr:	11216

HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
hms@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Leiligheten ligger i 2. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2022/2023:

- Slipt gulv.
- Fjernet strie og tapet og sparklet og malt vegger i entre, stue og soverom.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1923, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Kristin Edith Abrahamsen Kjærås
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Eier: Kristin Edith Abrahamsen Kjærås , Takstmann: Håvard Müller-Sørenssen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 224 Bnr: 273
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	5 412 m²
Hjemmelshaver:	Borettslaget Torshov Kvartal 11
Adresse:	Lilleborggata 4, 0480 OSLO

Andelsleilighet

Selskap:	Borettslaget Torshov Kvartal 11
Organisasjonsnr:	947 819 739
Eier:	Kristin Edith Abrahamsen Kjærås
Andelsnummer:	81

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	15/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Ambita infoland	14/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1923

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
2. etasje	42	42	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	42	42	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom	
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
2. etasje	42	0	0	0
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	42	5	0	0
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
2. etasje	Bad, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 4 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da de oppgraderingsarbeider som ifølge eier har blitt utført de siste fem år, er av en art som ikke krever dokumentasjon.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, uten datostempel, fremstår av nyere dato.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte- og glatte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 135 liter, av eldre dato, montert over himling i skap i entre.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering: Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid og er derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast i bad.
Avløpsrør i støpejern i kjøkken.
Tilførsel av ledningsnett for vann til kjøkken og varmtvannsbereder i kobber av eldre dato.
Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokker over himling i bad.
Hovedstoppekran er lokalisert over himling i bad.

Tilstandsvurdering: Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Det er montert waterguard i kjøkken og på ledningsnettet ved varmtvannsbereder, det er ingen synlig gulvføler under varmtvannsbereder, dette bør etableres.

Kondensering og noe drypp fra fordelerstokker ble observert under befaring, det anbefales å lage drensåpning i inspeksjonsluken for å synliggjøre ev. drypplekkasjer.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.

TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og entre.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, tilfredstillende ved test med papir i bad.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn datert 02.06.2025, hvor tilsynssaken er avsluttet etter tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovner.
Varmekabler i gulvstøp i bad.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Belysning under overskap. Fliser på vegg over benkeskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i keramikk. Kullfilterventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Frittstående hvitevarer. Automatisk vannstopper er montert.

IKEA kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Krakkelering i kum. Tg 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,78 m målt i stue.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget seng i soverom.
Garderobeløsning med stang og hyller i entre.
Innebygget skap med profilert dør i kjøkken.
Delvis åpent veggskap med hyller og glatte fronter i kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge eier pusset opp i 2013. Dokumentasjon er fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter og veggskap med speil- og belysning.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 2. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kjærås, Kristin Edith Abrahamsen	9578-5997-4-441612	2025-07-30 09:32:48

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
30. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0358/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Lilleborggata 4, 0480 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Kristin Edith Abrahamsen Kjærås

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. november 2022

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
Polisenummer: 57054751
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

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: Oslo Bad AS, 2013. Rehabilitering av badrom inkl. prosjektering og bygging av nytt bad. Diverse el-arbeider i forbindelse med nytt bad, blant annet varmekabler og nye kurser til bad og vaskemaskin.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, 2013 Gulv- og veggmembran oppgradert i forbindelse med rehabilitering av bad.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS, 2013. Det er levert våtromsdokumentasjon og dokumentasjon på de elektriske oppgraderingene.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2020-2022. Etablering av ny bod i kjeller i forbindelse med utbygging av kjeller tilknyttet leilighet i 1. etasje. Arbeidet er ferdigstilt.

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: Elektro Sivert, 2013 Diverse el-arbeider i forbindelse med oppgradering av bad.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? 27.02.2025

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?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 20.03.2025 Vedlikeholdsspyling av soilrør

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

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

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

Beskriv: Vår/høst 2025 Aktiv Ventilasjon. Rensing av ventilasjonssjakter og innstallering av nye ventiler. Arbeidet er påbegynt og ferdigstilles høsten 2025.

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

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

Feil og mangler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Juli, 2025. Tilstandsrapport utarbeidet i forbindelse med salg.

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealoppmåling av bolig i forbindelse med tilstandsrapport, 2025.

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?
Ja

Beskriv: Borettslaget planlegger rehabiliteringsprosjekter fram mot 2035 og felleskostnadene økes derfor med 6 prosent hvert år frem t.o.m 2029 og 8 prosent i 2030. Deler av oppgraderingene dekkes av borettslagets oppsparte midler

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: 13-0358/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Kjærås, Kristin Edith Abrahamsen	**2025-07-30**

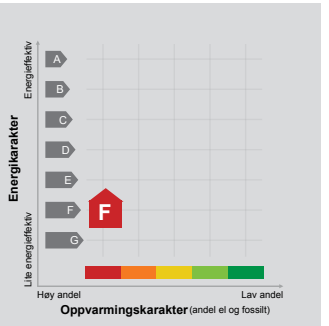
Identifikasjon

bankID Kjærås, Kristin Edith Abrahamsen

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

ENERGIATTEST

Adresse	Lilleborggata 4
Postnummer	0480
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	224
Bruksnummer	273
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80552777
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-146937
Dato	18.07.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	
BRA:	46
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Lilleborggata 4	80552777	H0202	0	0	81

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1923

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	7 m²
Oppvarmet BRA	46 m²
Totalt BRA	46 m²
Oppvarmet luftvolum	129 m³
U-verdi for yttervegger	1,10 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	74,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.9.2016

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.001
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 598 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	252,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	9 810 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	252,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 598 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 598 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 598 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Bygdøy Allé Eiendom AS
Nordvik Bygdøy Allé v/Katinka Krefting Hodnungseth
Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO
E-post: k.hodnungseth@nordvikbolig.no

Deres ref.: 13-0358/25 . Vår ref.: 1052-1-81 Dato: 15.07.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Brl Torshov Kvartal Xi
Organisasjonsnr:	947819739
Andelseier:	Kjærås, Kristin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	81
Adresse:	Lilleborggata 4, 0480 OSLO
Andelsnummer:	81
Gnr.	224
Bnr.	273
Borettsinnskudd:	Kr. 200,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 57054751.
- 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.

Selskapet fester tomt av Oslo kommune. Festeavtale 70 år fra 01.11.51 iht. opprinnelig festekontrakt. Ifl. tomtefesteloven ¤33 blir festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021. Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten. Dyrehold: se eget søknadsskjema bak husordensreglene Kjøpers e-post adresse må alltid oppgis til forretningsfører samtidig med melding om salg. Styret har e-post torshovkvartal11@styrerommet.no Vedlikeholdsplan for 2020 - 2026 er gjengitt i årsberetning Eventuell eiendomsskatt kommer som et tillegg på felleskostnader 4 ganger årlig.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207568260
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,70%
Restsaldo	10 597 413,00
Innfrielsesdato:	30.11.2046
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 271,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 792,00	
Trappevask	201,00	
Internett	278,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	398,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 063,-
Annen formue:	2 557,-
Gjeld:	80 722,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207568260
Restsaldo:	67 917,93
Kapitalkostnader:	450,72

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 67 917,93,-, 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 Kathrine Ween Sie pr. e-post: kathrine.w.sie@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Cecilie Fjelberg, e-post: torshovkvartal11@styrerommet.no

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1052
BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 12. mai kl. 23:00 og lukker 15. mai kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1052

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Menighetssalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata).

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Annen informasjon om borettslaget
Vaktmester

Brl Torshov Kvartal XI har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 905 31 612.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbedriften om renhold av fellesarealene.

Parkering

Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Vanlig parkering i gaten.

Nøkler/skilt

Nøkler til hovedinngangsdørene kan bestilles gjennom styret. Beboerne dekker selv

kostnaden. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret. Informasjon om disse tingene ligger på

Vibbo.

Internett- og TV-tjenester

Homenet er borettslagets leverandør av TV- og internettjenester. Avtalen er kollektiv og gir

hver boenhet tilgang på internett over fiber som belastes gjennom felleskostnadene. I

tillegg kan den enkelte beboer bestille TV-tjenester via Homenet. Avtalen har en

bindingstid fram til mai 2024. Homenets kundesenter kan kontaktes på 38 99 01 00.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57054751. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingenmelder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Brl Torshov Kvartal XI er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Saker til behandling
1. Valg av møteleder

2. Valg av protokollvitner

3. Godkjenning av møteinnkallingen

4. Årsrapport og årsregnskap

5. Fastsettelse av honorarer

6. Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

7. Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

8. Portal og bilkjøring

9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

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

Kathrine Sie velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1052 Revisors beretning - Regnskap 2024 - Vedlikeholdsplan.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 226 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

«Før hver generalforsamling foreslår styret en økning av styrehonoraret i tråd med den generelle økningen i lønn for samfunnet. Tall hentes fra SSB.»

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 5,3 prosent fra november 2023 til november 2024.[1] Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 215 000, innebærer dette at styrets forslag for 2025 settes til kr 226 000 (kr 215 000 x 1,053 = kr 226 395).

[1] https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 226 000.

Sak 6

Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Bakgrunn

På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer. Helhetsplanen er innarbeidet som eget vedlegg til borettslagets vedtekter, se vedtektene s. 16 og 17.

Helhetsplanen fastsetter at de utvidete kjellervinduene skal ha en midtdeler (midtsprosse). Dette var et krav fra Byantikvaren (BYA) for at de skulle godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtdeler da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. BYA stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene […] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

I etterkant av generalforsamlingen 2023 ble daværende styre kontaktet av andelseiere som ønsket å utvide kjellervinduene. Andelseierne ønsket av ulike grunner at helhetsplanen ble endret, slik at kravet om midtdeler utgikk (bl.a. fordi dette ville gi mer lys inn i leiligheten). Styret fulgte opp dette ønsket, og fremmet forslag til generalforsamlingen 2024 om å endre helhetsplanen, og å forelegge endringen for godkjenning hos BYA. Hvis BYA ikke godkjente endringen (fjerning av midtdeleren), skulle styret uansett sjekke om Plan- og bygningsetaten (PBE) likevel ville godkjenne et vindu uten midtdeler. Hvis heller ikke PBE godkjente vindu uten midtdeler, skulle styret tilbakestille helhetsplanen til slik den opprinnelig lød etter generalforsamlingen i 2023. Forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret søkte BYA om godkjenning av den reviderte helhetsplanen 23. juni 2024. Vi fikk svar fra BYA 17. september. BYA godkjente ikke endringen. I forbindelse med en enkeltsak om vindusutvidelser i borettslaget, uttalte videre saksbehandleren i PBE i et brev av 27. juni 2024 at «dersom Byantikvaren motsetter seg endringen, vil vi ikke kunne anbefale at dere går for denne løsningen». Når kjellervindu uten midtdeler ikke ble akseptert av BYA, ville det altså heller ikke bli godkjent av PBE. I tråd med generalforsamlingens vedtak i 2024, tilbakestilte styret derfor helhetsplanen til opprinnelig versjon (krav om midtdeler).

Styrets forslag

Per i dag har kjellervinduene våre ikke midtdeler. I likhet med vedtaket om revidert helhetsplan fra generalforsamlingen i 2024, mener styret det vil bryte med fasadenes enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på det fåtallet av vinduer som skal utvides. Vi mener derfor at andelseiere som ikke vil følge BYAs anbefaling om midtdeler, tillates å velge et vindu uten midtdeler.

Vi foreslår på denne bakgrunn at de som vil, kan velge den vindusutformingen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (dvs. uten midtdeler), uten at styret slår ned på dette. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA.* Vi nevner i denne sammenheng at det kan virke som om BYA/PBE ikke driver en særlig aktiv etterkontroll av om vilkårene BYA stiller i uttalelsene sine, faktisk følges opp. Det er mange kjellervinduer på Torshov som ikke følger BYAs momentliste for gode vinduskopier, selv om de har midtsprosse.

En ulempe ved styrets forslag er at det vil kunne føre til at gården får tre varianter av kjellervinduer istedenfor to (de eksisterende vinduene, utvidet vindu *uten* midtdeler og utvidet vindu *med*midtdeler). Styret mener imidlertid at fasaden vil fremstå mer enhetlig på denne måten enn om alle utvidete kjellervinduer måtte ha midtdeler. Vi mener midtdeler vil innebære et såpass stort brudd med de eksisterende kjellervinduene, at den beste løsningen vil være å ha så få midtdelere som mulig – selv om dette innebærer å innføre et tredje alternativ til kjellervindu.

Vi understreker for ordens skyld at de andelseierne som ønsker å følge BYAs anbefaling om midtdeler, selvfølgelig står fritt til å gjøre det. Styret vil aldri pålegge beboere å gå imot vedtak fra offentlige myndigheter.

Forslag til vedtak

Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

2. Retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer.pdf

3. Tilbud fra NorDan.pdf

Sak 7

Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret foreslår av informasjonshensyn å ta inn i retningslinjene om utvidelse av lysgraver, at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Det siste følger uansett av alminnelig rettsregler, og tas inn i retningslinjene av informasjonshensyn.

Forslag til vedtak

Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).

Vedlegg

4. Retningslinjer for utvidelse av lysgraver.pdf

Sak 8

Portal og bilkjøring

Forslag fremmet av:
Natalie Kristin Dahl

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei! Jeg opplever det som problematisk at portalen ut mot Lilleborggata holdes låst av hensyn til barn og sikkerhet. Barna bør ha mulighet til å benytte seg av en bilfri portal. Det er relativt mye bilkjøring inn og ut av 2 av 3 portaler. Jeg har selv vært vitne til at barn på vei til skolen har løpt til siden på grunn av entreprenører som har kommet i relativt høy fart i varebil. Det hadde derfor vært fint om barna i større grad kan benytte seg av en ulåst portal mot Lilleborggata. Dette gjelder spesielt de barna som ferdes til og fra skole og venner på egenhånd.

Styrets innstilling

Så lenge søppelkontainerne står i portalen mot Lilleborggata, er borettslaget pålagt å holde porten mot Lilleborggata låst pga. brannsikkerhet (fare for at forbipasserende kan starte branner i søppelkontainerne våre). Vi vil få anmerkning og pålegg om retting (låsing av porten) fra Brann- og redningsetaten hvis vi holder porten åpen. Styret kan derfor ikke følge opp et vedtak fra generalforsamlingen om å holde porten ulåst så lenge søppelkontainerne står der.

Når det gjelder det alternative forslaget om å etablere søppelbrønner, tar styret ikke stilling til forslaget, men overlater til generalforsamlingen å bestemme om man ønsker å gjennomføre dette eller ikke. Vi opplyser imidlertid om at et slikt prosjekt vil være relativt kostbart. Det er ikke rom for dette i budsjettene våre i årene fremover hvis vi skal følge vedlikeholds- og likviditetsplanen vår (vi viser til temasiden på Vibbo som heter "Husleieøkning i årene fremover" for nærmere informasjon om likviditetsplanen vår).

Styret anbefaler at vi følger vedlikeholdsplanen vår, og at tiltakene der ikke nedprioriteres/fortrenges til fordel for søppelbrønner. Dette fordi tiltakene i vedlikeholdsplanen anses nødvendig å gjennomføre av OBOS Prosjekt, mens etablering av søppelbrønner ikke gjør det. En eventuell etablering av søppelbrønner må derfor finansieres med "friske midler", dvs. opptak av lån eller økning av felleskostnadene/husleien. Som det fremgår av den ovennevnte temasiden på Vibbo ("Husleieøkning i årene fremover"), har borettslaget store rehabiliteringskostnader foran seg, og husleien vil økes i årene fremover for å få råd til disse. Som følge av de siste års prisstigning, har det også vært nødvendig å øke husleien med et høyere beløp enn det likviditetsplanen fra 2023 legger opp til (6 prosent økning årlig). I år har vi for eksempel måttet øke felleskostnadene/husleien med 10 prosent. Det er viktig at generalforsamlingen tar dette i betraktning når man vurderer om man vil etablere søppelbrønner.

Vi opplyser for ordens skyld om at etablering av søppelbrønner også ble diskutert på generalforsamlingen i 2018. Forslagsstillerne beregnet på dette tidspunktet at det ville koste ca. 470 000 kr å etablere søppelbrønner. Indeksjustert utgjør dette beløpet ca. 600 000 kr i dag. Styret understreker at dette bare er et anslag, da vi ikke har innhentet noen konkete tilbud på hvor mye det vil koste i dag.

Forslag til vedtak

Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Velges i møtet, eller i ekstraordinært årsmøte til høsten

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

- Are Carlsen
- Jan Klauza Dahl Dahl

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Cecilie Fjelberg
- Jarle Vidme Vidme
- Maren Olava Ask Hütt
- Tord Christensen

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

- Erling Magnus Hjermann
- Jarle Enerud

Styrets årsrapport

Årsrapport for Brl Torshov Kvartal XI

Tillitsvalgte Siden forrige ordinære årsmøte generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder **Cecilie Fjelberg**

Styremedlem **Christoffer Ustad Bjurholt**

Styremedlem **Katrin Merethe Espe**

Styremedlem **Ingar Johnsrud**

Styremedlem **Hinnrich Arndt Von Schemde**

Varamedlem **Tord Christensen**

Varamedlem **Hanna Louhelainen**

Varamedlem **Stein Jarle Vidme**

Valgkomite

Valgkomite **Jarle Enerud**

Valgkomite **Erling Magnus Hjermann**

Kontaktinformasjon Styret

Styret kan kontaktes på e-post epostadresse torshovkvartal11@styrerommet.no.

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

Forretningsførsel og revisjon: Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er revisjonsselskapet Ernst & Young AS.

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.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert. Det skyldes at andre inntekter ikke er budsjettert.

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og det skyldes i hovedsak lavere kostnader til vedlikehold enn forutsatt (det var opprinnelig budsjettert med rens av luftepiper og kontroll av ettermontasjer i 2024, men dette ble utsatt til 2025 - tiltaket er nå inntatt i budsjettet for 2025). Videre var det i 2024 noe lavere kommunale avgifter enn budsjettert. Andre driftskostnader var litt høyere enn det var regnet med.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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. Disponible midler pr. 31.12.24 utgjør
kr. 466 777.

Budsjett 2025

Budsjettet er basert på estimerte tall, og det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater. Det er budsjettert med kr 917 000 til ordinært og ekstra vedlikehold, blant annet rensing av luftepiper, samt kontroll av ettermontasjer, og spyling av soilrør og taknedløp.

Styret foreslår å øke styrehonoraret fra 215 000 til 226 000 i 2025-busjettet. Det vises til forslaget i sak 5 i sakslisten.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1.1.25, se nærmere punkt 4.1 under "Styrets arbeid" nedenfor.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets arbeid

1. Styremøter

Det har blitt gjennomført 10 styremøter i styreperioden.

2. Salg

2.1 Overtagelser

Det har vært fire overtagelser i styreperioden.

2.2 Salg av fellesareal

Det har ikke blitt solgt noen fellesareal for utbygging i denne perioden.

3. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Styret har rutiner for HMS-arbeidet. Hensikten er å sikre et systematisk HMS-arbeid, gjennom gode og sikre arbeidsvaner og klare ansvarsforhold. Styret vurderer oppfølgingen av HMS-arbeidet som tilfredsstillende.

4. Felleskostnader – likviditetsplan

4.1 Økning av felleskostnader/husleie

Styret økte felleskostnadene med 10 prosent fra 01.01.2025. Økningen er begrunnet i den generelt høye prisstigningen som har vært det siste året, og som også må påregnes å fortsette i 2025, i tillegg til at vann- og avløpsavgiften i Oslo øker med 18 prosent (130 000 kr) og forsikringspremien med 20 prosent (85 000 kr) fra 2024 til 2025 (dvs. at borettslaget fikk 215 000 kr i merutgifter bare på disse to budsjettpostene). Styret måtte derfor øke felleskostnadene/husleia med ytterligere 4 prosent på toppen av de 6 prosentene som ligger i likviditetsplanen vår, se nærmere om denne i punkt 4.2 nedenfor.

4.2 Borettslagets likviditetsplan (fast punkt i innkallingen)

Den følgende teksten er en gjengivelse av punkt 4 under «Styrets arbeid» i årsmøteinnkallingen fra 2024. Teksten inngår som et fast punkt i innkallingen under «Styrets arbeid», etter en redegjørelse for siste års husleieøkning, som her. Hensikten med denne informasjonen er dels å skape forutsigbarhet for andelseierne

mht. fremtidig felleskostnader/husleie, og dels å skape bevissthet rundt borettslagets økonomi for fremtidige styrer og generalforsamlinger når man vurderer å pådra seg nye utgifter.

«Vedlikeholdsplanen fra 2022 synliggjør at vi har noen store rehabiliteringsprosjekter foran oss. Dette gjelder særlig omtekking av taket (anbefalt utført i 2030, estimert pris: 26,7 mill. kr), men også fasaderehabilitering (bør gjøres i 2027, estimert pris: 2,35 mill. kr) og utskiftning av vinduer og dører (anbefalt utført i 2035, estimert pris: 9,2 mill. kr). Dette er tiltak vi må planlegge finansiering og prioritering av i god tid i forveien. Styret fikk lagd en likviditetsanalyse fra OBOS-banken i våren 2022, for å få oversikt over forventet utvikling i felleskostnadene. Denne tok – naturlig nok – ikke høyde for den uvanlig høye prisstigningen som kom i etterkant av Russlands invasjon av Ukraina på samme tidspunkt. Det var også behov for å justere likviditetsanalysen som følge av flere større utgifter som har påløpt og som styret ikke var klar over da vi fikk lagd forrige analyse, se punkt 4.2 (tak) og 4.3 (drenering) under «Styrets arbeid» i fjorårets årsmøteinnkalling. Styret fikk derfor lagd en ny likviditetsanalyse i 2023.

På bakgrunn av likviditetsanalysen fra 2023, besluttet styret i september 2023 å følge en plan som innebærer at felleskostnadene/husleien økes med 6 prosent hvert år frem t.o.m. 2029 og 8 prosent i 2030. Planen innebærer at borettslaget må ta opp et lån på 1,8 mill. kr i 2027 for å finansiere fasaderehabiliteringen (løpetid 20 år, 18 mnd. avdragsfrihet), og at vi må ta opp et lån på 24 mill. kr i 2030 for å finansiere takomleggingen (løpetid 40 år, 12 mnd. avdragsfrihet). Utover dette skal vedlikeholdsprosjektene våre frem til 2030 bli finansiert med oppsparte midler, og vi vil også ha opparbeidet en liten egenkapital på ca. 3 mill. kr til finanseringen av takprosjektet i 2030. […]

Likviditetsanalysen har budsjettert med rente på løpende og nye lån på 5,5 prosent p.a., som var i tråd med markedets forventninger til utvikling i rentenivå da likviditetsanalysen ble lagd (sommeren 2023).

Styret understreker for ordens skyld at planen selvfølgelig vil måtte endres dersom det kommer store uforutsette utgifter eller store svingninger i rentenivået/prisutviklingen.»

Informasjon om borettslagets likviditetsplan kan også finnes på Vibbo, under temaet «Husleieøkning i årene fremover».

5. Vedlikehold

5.1 Vedlikeholdsspyling av soilrør

Soilrørene våre (først og fremst kjøkkenstammene) ble vedlikeholdsspylt i mars 2025. Arbeidet ble utført av Norva24 Gravco AS. Dette er første vedlikeholdsspyling siden soilrørene ble rehabilitert i 2016-2017.

5.2 Utskiftning av stikkledning for vann

I slutten av april 2025 ble det påvist en liten lekkasje på stikkledningen for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14. Stikkledningen må derfor byttes ut. I skrivende stund er styrets arbeid med dette så vidt påbegynt, så det er ikke mer å melde om dette på det nåværende tidspunkt.

5.3 Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer

Luftepipene/ventilasjonssjaktene våre blir renset i 2025, og ettermontasjer kontrollert (om beboere har koblet kjøkken- eller badvifter til sjaktene). Arbeidet utføres av Aktiv ventilasjon AS.

Styret innhenter normalt tilbud fra flere entreprenører når vi skal gjennomføre arbeider på dette prisnivået. Dette følger av retningslinjene våre for styrearbeid. Vi fant imidlertid å måtte fravike regelen i dette tilfellet. Grunnen var at firmaer som utfører denne type arbeid, er avhengig av å komme på befaring til en stor andel av leilighetene i borettslaget for å kunne prise jobben og gi et tilbud. Det ville medføre mye jobb for styret om vi skulle gjøre dette flere ganger, og også være belastende for andelseierne, som måtte være hjemme eller sørge for tilgang til leilighetene sine på andre måter hver gang det var befaring. Styret valgte derfor entreprenør på bakgrunn av at Aktiv ventilasjon AS er fast samarbeidspartner til Norva24 Gravco AS, som vi hadde valgt til å

spyle soilrørene våre. Dette er etablerte aktører med høy kredibilitet. Det var også en fordel for andelseierne at Aktiv ventilasjon AS kunne gjennomføre befaringen av ventilasjonssjaktene samtidig som Norva24 Gravco AS spylte soilrørene, så man slapp å ordne med tilgang til leiligheten mer enn én gang for disse to jobbene. Styret sjekket også referanser til Aktiv ventilasjon AS, og referansene ga firmaet svært gode skussmål.

5.4 Taknedløp - montering av løvsamlere og kontroll/spyling

Som en prøveordning ble det montert løvsamlere i fire av taknedløpene på ytre fasade (de to første fra søppelportalen i Lilleborggata og ned mot parken, og de to nedløpene nærmest inngangene til Per Kvibergs gt. 27 og 29). Disse fire nedløpene blir også kontrollfilmet og, ved behov, spylt. Hvis erfaringene er gode med løvsamlerne, er tanken at det samme gjennomføres på øvrige taknedløp på ytre fasade. Løvsamlerne ble montert av Byggenergi AS og kontrollfilmingen/spylingen ble utført av Norva24 Gravco AS.

5.5 Utskifting av sprukne ruter

Et større antall vindusruter i borettslaget har sprukket siden 2013. Styret sørger for utskiftning av rutene i «bolker», dvs. at vi samler opp et visst antall om gangen før vi tilkaller glassmester. Utskiftningen bekostes av borettslaget. Glassmesteren vi benytter (Altiglass), har uttalt at vi må forvente at rutene vil fortsette å sprekke. Vinteren 2024 sprakk det 21 ruter.

5.6 Dugnad

Det er gjennomført to dugnader i 2024. Vårdugnaden ble avholdt helgen 20.-21. april, og høstdugnaden ble avholdt 26.-27. oktober. Målet med dugnad er både klargjøring av bakgård til sommer og rydding (mest av fellesarealer ifm. brannsikkerhet). Med en god innsats på dugnadene kan vi redusere litt av felleskostnadene. I tillegg er det et sosialt aspekt i dugnadene; en hyggelig anledning til å bli kjent med hverandre.

5.7 Rehabilitering av utemøbler

På vårdugnaden 2025 ble utemøblene rehabilitert. Det ble skiftet ut spiler på møblementet med metallrammer, og det øvrige møblementet (med brede planker) ble malt. Sistnevnte ble malt med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør (som også er spesialtilpasset hagemøbler), halvblank 50. Malingen har "lengst vedlikeholdsintervaller", som ble angitt å være over 10 år av Maxbo (men dette virker muligens litt for godt til å være sant…). Spilene som ble montert på møblementet med metallrammer, ble lagd og malt på verkstedet i Oslo fengsel. Her ble det brukt en mer ordinær utendørsmaling som har kortere holdbarhet. Disse bør trolig males på nytt etter 4-5 år.

6. Annet

6.1 Helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver

Styret har fulgt opp generalforsamlingens vedtak fra 2024 om helhetsplanen for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver. Vi viser til styrets forslag om dette (se sak 6 i sakslisten).

6.2 Høringsuttalelse mot nedleggelse av Nordpolen skole

Styret har engasjert seg i kampen mot Utdanningsetatens forslag om å legge ned Nordpolen skole, og har sluttet seg til en felles høringsuttalelse mot forslaget, som fremmes av flere borettslag som sogner til skolen.

6.3 Dyrehold

I styreperioden er det innvilget tre søknader om dyrehold (hund).

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Borettslaget Torshov Kvartal XI

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Torshov Kvartal XI som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JJCTO-25E50-BQ4J0-TZOQW-528FB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Bodø, 1. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JJCTO-25E50-BQ4J0-TZOQW-528FB

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Willumsen, Arve
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881
IP: 147.161.xxx.xxx
2025-04-01 18:24:08 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VDMI2-JJCTO-2SE50-BQ4J0-TZOQW-528FB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilltstjenesteleverandør.

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

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

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	2024	2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-315 939**	**-66 783**	**-315 939**	**466 777**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 019 381	3 029	724 000	557 000
Tilbakeføring av avskrivning		0	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-236 665	-252 185	-239 000	-240 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**782 717**	**-249 156**	**485 000**	**317 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**466 777**	**-315 939**	**169 061**	**783 777**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		947 028	1 185 774		
Kortsiktig gjeld		-480 251	-1 501 714		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	20	**466 777**	**-315 940**		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 498 740	5 314 163	5 500 000	5 983 000
Andre inntekter	3	29 480	583 898	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 528 220**	**5 898 061**	**5 500 000**	**5 983 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 315	-30 006	-30 000	-30 000
Styrehonorar	5	-215 001	-203 000	-215 000	-226 000
Avskrivninger		0	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 791	-8 205	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-186 765	-177 365	-186 000	-195 000
Konsulenthonorar	7	-31 060	-49 855	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-314 782	-2 054 229	-665 000	-917 000
Forsikringer		-600 249	-518 394	-570 000	-684 000
Festeavgift		-190 990	-190 990	-191 000	-191 000
Kommunale avgifter	9	-1 240 840	-1 117 276	-1 296 000	-1 451 000
Energi/fyring		-71 981	-70 326	-72 000	-72 000
TV-anlegg/bredbånd		-301 890	-298 156	-313 000	-326 000
Andre driftskostnader	10	-745 597	-680 170	-649 000	-672 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 938 262**	**-5 397 972**	**-4 231 000**	**-4 808 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 589 958**	**500 089**	**1 269 000**	**1 175 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	63 308	56 046	3 000	3 000
Finanskostnader	12	-633 885	-553 106	-619 000	-621 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-570 577**	**-497 060**	**-616 000**	**-618 000**
ÅRSRESULTAT		**1 019 381**	**3 029**	**653 000**	**557 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 019 381	3 029		

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI
ORG.NR. 947 819 739, KUNDENR. 1052

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 503 000	3 503 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 503 001**	**3 503 001**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		105	26 196
Forskuddsbetalte kostnader		25 389	27 507
Driftskonto OBOS-banken		882 794	1 115 929
Sparekonto OBOS-banken		38 740	16 142
SUM OMLØPSMIDLER		**947 028**	**1 185 774**
SUM EIENDELER		**4 450 029**	**4 688 776**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 779 565	-7 798 946
SUM EGENKAPITAL		**-6 779 565**	**-7 798 946**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	10 720 943	10 957 608
Borettsinnskudd	17	28 400	28 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 749 343**	**10 986 008**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 979	44 625
Leverandørgjeld		121 453	501 324
Skyldige offentlige avgifter		0	18
Påløpte renter		3 427	54 843
Påløpte avdrag		0	18 320
Annen kortsiktig gjeld	18	312 392	882 583
SUM KORTSIKTIG GJELD		**480 251**	**1 501 714**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 450 029**	**4 688 776**
Pantstillelse	19	13 228 400	13 228 400
Garantiansvar			

Oslo, 19.3.2025
Styret i Borettslaget Torshov Kvartal XI

Cecilie Fjelberg — Katrin Merethe Espe — Ingar Johnsrud

Christoffer Ustad Bjurholt — Hinrich Arndt Von Schemde

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

Felleskostnader	4 841 496
TV/Internett	303 576
Trappevask	219 492
Eiendomsskatt	134 176
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 498 740**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse	6 215
Festeavgift	1 630
Opprydding kundereskontro	35
Inntekt fra fellsvaskeri	21 600
SUM ANDRE INNTEKTER	**29 480**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-30 315
SUM PERSONALKOSTNADER	**-30 315**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 215 001.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 14 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 791.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 326
Andre konsulenthonorarer	-13 234
SUM KONSULENTHONORAR	**-31 060**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Brodin AS	12 963
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**12 963**
Drift/vedlikehold bygninger	-180 975
Drift/vedlikehold VVS	-18 500
Drift/vedlikehold elektro	-8 378
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 103
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 330
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-4 179
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-37 495
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 984
Egenandel forsikring	-2 287
Kostnader dugnader	-7 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-314 782**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-134 224
Vann- og avløpsavgift	-821 402
Feieavgift	-21 488
Renovasjonsavgift	-263 726
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 240 840**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-28 628
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 920
Annet driftsmateriale	-13 407
Lyspærer og sikringer	-50
Vaktmestertjenester	-326 617
Vakthold	-63 891
Renhold ved firmaer	-222 822
Snørydding	-654
Andre fremmede tjenester	-17 736
Trykksaker	-86
Andre kostnader tillitsvalgte	-14 694
Andre kontorkostnader	-9 462
Telefon/bredbånd	-3 510
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-3 800
Velferdskostnader	-17 271
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-745 597**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	4 362
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 502
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 444
SUM FINANSINNTEKTER	**63 308**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-633 856
Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-633 885**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi	3 503 000
SUM BYGNINGER	**3 503 000**

Tomten er festet 01.11.1951 i 70 år.
Gnr.224/bnr.4 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Barnevognskjul		
Kostpris	31 125	
Avskrevet tidligere	-31 124	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-13 008 418	
Nedbetalt tidligere	2 050 810	
Nedbetalt i år	236 665	
		-10 720 943
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 720 943**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1998	-28 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-28 400**

NOTE: 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld	-312 392
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-312 392**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE

Borettsinnskudd	28 400
Pantelån	10 720 943
TOTALT	**10 749 343**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 503 000
TOTALT	**3 503 000**

Større vedlikehold og rehabilitering

Brl. Torshov Kvartal XI – oversikt over vedlikeholdstiltak – planlagte og utførte

Vedlikeholdsplan 2022 – 2028 (samt synliggjøring av enkelte store rehabiliteringer 2030 – 2040)	
2040	• Rør- og våtrom. Tiltaket er satt opp i vedlikeholdsplanen fra 2021, basert på generelle vurderinger. Det gjenstår å se om vi faktisk vil ha behov for dette etter en individuell vurdering når vi nærmer oss 2040. Borettslaget fikk rehabilitert soilrørene våre med strømpeløsning i 2016-2017. Vi ble forespeilet at soilrørene etter dette ville ha en levetid på *minst* 50 år (og trolig langt mer). Rørene som bringer friskt vann *inn* i leilighetene, herunder stikkledningene fra de kommunale ledningene, vil imidlertid kunne ha behov for rehabilitering før dette – og i den forbindelse kan det være grunn til å vurdere om soilrørene bør skiftes samtidig. (Det nevnes at noen av stikkledningene allerede er skiftet ut, se 2016, 2017 og 2025 nedenfor – og muligens også noen tidligere utskiftninger som ikke er kommet inn i skjemaet her.) Siden tiltaket vil være svært kostbart, og også ha stor betydning for om det vil være hensiktsmessig for beboere å rehabilitere eget bad årene forut for en evt. helhetlig rør- og våtromsrehabilitering i borettslaget, lar vi tiltaket bli stående i denne vedlikeholdsplanen, selv om tidspunktet er forbundet med en del usikkerhet.
2035	• Skifte vinduer og dører (9,2 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Vi anbefaler å planlegge for utskifting av vinduer, balkongdører og leilighetsdører i slutten av neste periode. Tiltaket bør utføres med takomleggingen med tanke på rigg- og driftskostnader. Men tiltaket kan utsettes til 2035 så lenge nødvendig vedlikehold utføres. Utskifting av alle vinduer, leilighetsdører, balkongdører for alle boliger. Løpende justering av dører.» Styret (2022) bemerker at vinduer og dører sist ble skiftet med 10 års mellomrom (hhv. i 1996 og 2004-2005), så det er ikke åpenbart at dette må gjøres på samme tidspunkt. Dette må vurderes nærmere i midten av 2030-tallet.
2030	• Takomlegging (26,7 mill. kr*). Fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «For å synligjøre kommende kostnad er dette tiltaket tatt med. Vi anbefaler at boligselskapet begynner å planlegge for omtekking av hele taket, i løpet av neste vedlikeholdsperiode. Tiltaket bør inkludere nye beslagsløsninger og takvinduer så vel som tekking og nytt underlagspapp som er diffusjonsåpen ved behov. Det foretas utskifting av taktro ved behov. Tak over innganger og karnapper med falset tekking der det er skiftet, byttes ikke.» Anslaget på 26,7 mill. kr må reduseres noe (ca. 1 mill. kr), siden vi omla taket over Åsengata 9 i 2023. • Male utemøblementet med metallrammer/spiler, og vurdere om det er behov for å male det øvrige utemøblementet (med brede planker). (Sistnevnte ble malt i 2025 med Drygolin Nordic Extreme Vindu & Dør, som skal holde i minst 10 år, men det er muligens litt for godt til å være sant...)
2028	• Utskiftning av utvendige trapper 2-7 trinn (1,23 mill. kr*) • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.)
2027	• Maling og rengjøring av fasaden, hvert 15-20 år (2 350 000 kr*). I vedlikeholdsplanen 2014-2021 var tiltaket satt opp i 2017, men Wettergren har uttalt at vi fint kan vente til 2027 med å male fasaden. • Maling av vinduskarmer/-rammer hvert 7. år (850 000 kr*) (sist utført 2020)
2026	• Maling av ytterdører hvert 7. år (sist utført 2018-2019) • Kan ev. skifte ut noen av utetrappene som har behov, se tiltak i 2028 • Fukt og teglsteinsreparasjoner hvert 2. år (15 000 kr jf. OBOS' vedl.plan fra 2014) *(NB! Dette står som fast post annethvert år, men vi har foreløpig ikke sett behov for å gjennomføre slike reparasjoner.)*
2025	• Vedlikeholdsspyling av soilrørene, først og fremst kjøkkenstammene. • Ventilasjon: Rens av luftepiper samt kontroll av ettermontasjer (370 000 kr*)

	• Stikkledning for vann til Agathe Grøndahls gt. 12-14 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. • Rehabilitering av utemøblementet: Skiftet spiler på utemøblementet med metallrammer, og malt det øvrige utemøblementet. (Utført på dugnad.) • Rengjøring av takrenner, hvert 3. år (72 500 kr inkl. mva.) • Kan ev. skifte ut noen av utetrappene som har behov, se tiltak i 2028

* Prisestimat fra vedlikeholdsplanen fra 2021: «Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er grove anslag av forventet totalkostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato (2021), og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisekostnad. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 % (fra 2021).»

Tiltak som er gjennomført	
2024	• (Det ble ikke gjennomført noen større prosjekter dette året – bare forberedelser til vedlikeholdstiltakene som ble gjennomført i 2025.)
2023	• Renovering/omtekking av tak over Åsengata 9 (ca. 900 000 kr inkl. mva.) • Utbedring av mangelfull isolasjon på rør i kjeller • Maling av tak og vegger i de fem resterende oppgangene (ca. 400 000 kr inkl. mva.). (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) • Innkjøp av ny vaskemaskin og tørketrommel • Festing av sprosser på indre fasade
2022	• Siste tiltak fra Brodins tilstandsrapport om taket fra 2016/2017: Takene over innganger i Agathe Grøndahls gt. 10 og 12 (525 000 kr inkl. mva.) • Utbedring av overvannshåndtering i bakgården – omfattende bytting/utbedring av kummer, sandfang og rør (730 000 kr) • Montering av vindussprosser på vinduer på ytre fasade • Soppsanering på loft i Åsengata 9 • Oppdatering av tilstandsvurdering av yttertak. (60 000 kr) • Takrenner ble rengjort ifm. tilstandsvurderingen av yttertaket
2021	• Ny vedlikeholdsplan ble utarbeidet (av OBOS Prosjekt) • Kummene/sandfangene i bakgården ble renset. • Taket ble utbedret over inngangen i Agathe Grøndahls gt. 8 (340 000 kr) • Epoxymaling av gulv/trapper i fem oppganger (AG8, PK27 og 29, ÅG13 og LB4) (300 000 kr) • Takrenner ble rengjort (72 500 kr inkl. mva.)
2020	• Alle vinduskarmer på fasaden ble malt, samt arkvinduer på taket og vinduer på takterrassene.
2019	• Installasjon av fibernett. Avtale inngått med Homenet. Fibernett installert av Netel. • Reparasjon av taket over Åsengt. 9 (trappetårnet). • De aller fleste trappene som ble malt med epoxymaling i 2018, ble malt opp igjen (vederlagsfritt) i 2019 pga. dårlig resultat.
2018	• Takarbeid: Reparasjon av to buede sinktak over inngangspartiene i Åsengt. 13 og Per Kvibergs gt. 27. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. • Oppussing av fire trappeoppganger: ÅG 9 og 15, LB6 og AG10. Utført av To Malere. • Gulv/trapper i ÅG 9, 11 og 15, LB 2 og 6 og AG 10, 12 og 14 ble malt med epoxymaling. Utført av Malermestrene AS. • Alle ytterdører ble malt. Utført av To Malere.
2017	• Rehabiliteringen av soilrørene ble ferdigstilt sommeren 2017 (se omtale nedenfor, under 2016). • Renovering av det elektriske anlegget i fellesarealene, jf. tiltak i Opak-rapporten: Våren 2017 ble det foretatt utskiftning av belysning i trappeoppganger, loft og kjellere (med

	unntak av bodene), samt diverse rettinger og utskiftninger i fellesarealer. Arbeidet ble utført av Bravida, og ble ferdigstilt i april 2017. • Oppussing av fire trappeoppganger: AG12, AG14, LB2 og ÅG11. Utført av To Malere. • Tak over trapperommet i Agathe Grøndahls gt. 14 ble rehabilitert, samt en del mindre tiltak i tilstandsrapporten fra Brodin. Utført av Brodin AS Blikkenslagermestere. • Stikkledning for vann til Lilleborggt. 2 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. Utført av Flemming Johannessen AS. • Takrenner ble spylt.
2016	• Rehabilitering av soilrør med såkalt rør-i-rør-løsning / strømpeløsning (ca. 6,2 mill. kr) ble igangsatt høsten 2016. Ferdigstilt sommeren 2017. Utført av TT-teknikk. • Stikkledninger for vann og spillvann til/fra Per Kvibergs gt. 27 og Agathe Grøndahls gt. 8 ble byttet ut pga. lekkasje på vannledningen. (Disse to horisontale spillvannsledningene er således ikke omfattet av ovennevnte rør-i-rør-løsning, men er byttet ut med helt nye rør.) (Ca. 600 000 kr) Utført av Flemming Johannessen AS. • Alle stoppekraner, med unntak av to, har blitt skiftet ut. (Ca. 125 000 kr) • Varmtvannsberederen i fellesbadet i Agathe Grøndahls gt. 12 er skiftet ut. (Ca. 15 000 kr) • Kummene i bakgården ble renset i mars 2016.
2015	• Installasjon av kablet brannvarslingsanlegg. • Installasjon av brannsikkert glass i alle hjørneoppganger. • Øvrige brannsikringstiltak: Branntetting av gjennomføringer (primært i fellesarealer) og brannsikring av glassfelt mellom leiligheter og trapperom • Takpappskifte til diffusjonsåpen papp (samt nødvendig heving av taket i denne forbindelse) ble gjennomført i Agathe Grøndahls gt. 8. • Takrenner ble spylt.
2014	• Grunnmuren og portalene er malt. • Asfaltering av bakgården og portrom. • Et større antall vindusruter som har sprukket, er blitt skiftet ut.
2013	• Rehabilitering av alle pipeløp. • Ny takpapp ble lagt over Agathe Grøndahls gt. 12 • Oppbygging av lekeplass. • Radonutbedring. • Maling av ytterside alle vinduskarmer. • Maling av ytterdører.
2010-2011	• Videoinspeksjon av pipene + utbedre pipene.
2010	• Oppussing av oppganger: o Lilleborggt. 2 og 4 + Per Kvibergs gt. 29 er oppusset. o Trappene i Agathe Grøndals gt. 14 er nymalte.
2009-2010	• Oppgradering av elektrisk anlegg. De 4 resterende oppgangene er blitt oppgradert.
2004-2005	• Alle dører ble skiftet ut.
1996	• Alle vinduene skiftet ut.
1985-1990	• Ny takpapp ble lagt på hele taket, eksisterende takstein ble beholdt.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

1. Helhetsplan godkjent av Byantikvaren

Helhetsplanen nedenfor, som er godkjent av Byantikvaren, er gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

I det følgende henvises det til et tilbud fra Bykle Vindu AS og et vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget. Disse dokumentene kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo.

Vindusutvidelser og utvidelse av lysgraver krever skriftlig tillatelse fra styret iht. Husordensreglene punkt 10.

Utvidelse av kjellervinduer

– Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård, kan utvides.
– Kjellervinduer som vender ut mot gate, kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides. [Dette er markert med en «x» under de vinduene som kan utvides, i eget vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget.]
– Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
– Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I tilbudet fra
– Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS, som angitt i deres tilbud (tilbudsnr. 118902). Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

– Vinduskarmene skal være i heltre.
– Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
– Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
– Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
– Vinduene skal være innadslående.
– Målene på karm, ramme og midtpost skal følge tilbudet fra Bykle Vindu AS.
– Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.

2. Alternativ utforming av kjellervindu – uten midtdeler

Helhetsplanen ovenfor innebærer et krav om midtdeler i kjellervinduene. Dette var en forutsetning for at Byantikvaren ville godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtsprosse da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. Byantikvaren stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene […] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

Noen andelseiere i gården vår ønsker av ulike grunner ikke midtdeler i kjellervinduet sitt.

Bygården vår har per i dag ikke midtdeler i kjellervinduene. Så lenge dette er tilfelle for flertallet av vinduene, kommer styret ikke til å pålegge andelseiere som utvider vinduene, å ha midtdeler i kjellervinduet hvis de *selv* velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om det. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren.*

Andelseiere som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om midtdeler, jf. helhetsplanen ovenfor, må velge vindusutformingen nedenfor. Det understrekes at denne utformingen *ikke* er en del av borettslagets helhetsplan, men innebærer et frivillig alternativ til denne.

Kjellervinduene skal ha utforming som angitt i tilbud fra NorDan (tilbudsskjema NO.2202072.A). Tilbudet kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo. Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos styret.

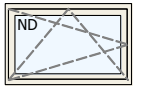
Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:
- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha glasslist og bunnkarm.
- Vinduene skal ikke ha midtdeler eller sprosser.
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm og ramme skal følge tilbudet fra NorDan.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75,5 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra NorDan er hvit, og ikke blå som den utvendige vindusfargen på gården vår er. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig fargekode på utsiden av vinduene våre, samt på ønsket fargekode på *innsiden* av vinduet når de bestiller vindu fra NorDan.

NorDan

TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2202072.A

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
005		2	ND NTech Sikkerhetsvindu NOBB 47546993 Utførelse 105/80, 105 mm karm U-verdi produkt: 1,3W/m²K Vekt 28 kg Høyrehengslet Uten ventil Innadslående toveissvingende ramme 2-Lag Energi VKS/Ar Oppbygning 4+16G+ES4 Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Bunnkarm list NCS S0502Y matt Hvit, Pulverlakkert, glans 30 Beregnet fri åpning godkjent i henhold til TEK17 §11-13 (3, PY6.) åpnet i 60°. Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Classic profil innvendig Vannese (NOR) Svart glass spacer RAL9004 Silver Line Sølv vrider Sølv luftebeslag Vaskestopper montert Vrider med sikringsbeslag KISI (åpen luftestilling)	1180 ×755mm 

1,3 28

Tegningene viser produktene sett utenfra

Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse	Bredde× Høyde
980		1	Frakt for sone 04 (min) NOBB 26924696 Leveringsadresse NO-3128 NØTTERØY	
996		2	Palle og ekspedisjonsgebyr NOBB 26924837	
997		1	Lossegebyr (min) NOBB 26924704 DAP losset (Incoterms 2020)	
998		2	Miljøvederlag glassretur for 2 ruter NOBB 26924985	

TILBUDSSKJEMA ▪ NO.2202072.A

Gjennomsnitt U-verdi: 1,3W/m²K

Beregning av U-verdi er utført i henhold til NS-EN ISO 10077-1, 10077-2 og programmet "Therm".
Senter U-verdi for glasset er beregnet i henhold til NS-EN 673. Beregningsmetodikken er kvalitetsikret av SINTEF Byggforsk.

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner

Forbehold vedr. krigssituasjon og sanksjoner
Skulle hele eller deler av Ordren bli forsinket, og dette skyldes konsekvenser av krigssituasjon og/eller påfølgende sanksjoner fraskriver NorDan AS seg ethvert ansvar for eventuelle tap forsinkelsen måtte medføre.

Risiko for fargeforskjeller

NorDan's produkter har et overflatebehandlingssystem som er tilpasset normal UV og klimabelastning i Skandinavia/Irland og Storbritannia. NorDan er ikke ansvarlig for avvik relatert til matching av farger med andre produkter som ikke er overflatebehandlet av NorDan. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, andre produkter/komponenter og/eller fasadelement.

Vær oppmerksom på mulige betydelige/merkbare fargeforskjeller for ulike produsenter av overflatebehandlingssystem, påføringsmetoder og nedstående parametere:

- Betydelig – Forskjell for spesialfarger: pearl, mica, metallic,
- Merkbar – Forskjell i glans for sammenføyde produkter.
- Merkbar – Forskjell mellom ulike fargebatcher
- Merkbar – Forskjellige basismaterial, overflatestruktur glatt til grov og i overflatebehandlingens tykkelse.

Generelt: Sammenligning og vurdering av belagte overflater utføres i henhold til EN ISO 3668
Aluminium: Forskjell i nyanser for standardfarger oppfyller CEPE forskriften.
Farger kan bekreftes av kunde ved å bestille en prøve fra NorDan.

Viktig informasjon

Glass må trykkutjevnes på grunn av forskjell i lufttrykk i lavlandet i forhold til i lufttrykk i høyder over 800m. Det er kundens ansvar å informere dersom vinduene skal brukes over denne høyden før bestilling.
NorDan produkter må ikke modifiseres uten skriftlig samtykke fra NorDan.

Termisk brudd kan oppstå som følge av kritiske temperaturforskjeller på glassflaten. Glass kan sprekke hvis det blir delvis tildekket av for eksempel store puter/sofa eller gardiner/persienner/plisse som henger tett inntil glasset. Brudd som skyldes feil bruk er ikke reklamasjonsberettiget. For mer info, se www.nordan.no/info.

Foldedører som kommer ferdig glasset fra fabrikk må justeres etter installasjon som følge av totalvekt, transport mm. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
På foldedører som kommer uglasset fra fabrikk må glass innsettes i en bestemt rekkefølge. Dette er installatør sitt ansvar og må utføres iht korrekt anvisning.
Se https://www.nordan.no/produkt/foldedor/ for informasjon.

Godsansvar

Viktig informasjon vedrørende godsansvar:
NorDan sitt godsansvar slutter ved levering iht. ordrens avtalte leveringsbetingelse. All håndtering og behandling av gods etter overtakelse er kjøper sitt ansvar.
NB! Etter overtakelse er det alltid mottaker sitt ansvar at godset behandles og forflyttes på en sikker og godkjent måte. Godsmottakeren skal ved godsbehandling ha godkjent/e sertifikater i henhold til den operasjon som skal utføres. Ved heising skal sikkerhetssone opprettes, og stropper skal festes slik at gods ikke kan falle ned hvis uhell oppstår.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024

[…]

3. Lysgraver

Lysgraver kan også utvides.

De som skal utvide lysgraver mot bakgården, må være oppmerksomme på at viktige kabler (fiber/internett og brannalarm) er gravd ned i plastrør langs fasaden, i ulik avstand fra husveggen/eksisterende lysgraver. Særlig fiberkablene (internett) er svært skjøre og tåler ikke å bli bøyd eller dratt i i noen særlig grad. *Andelseierne må derfor sørge for at det utvises stor varsomhet når det graves rundt de eksisterende lysgravene i bakgården.* Lysgravene kan bare utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene. Eventuelle skader må bekostes av andelseieren som utvider lysgraven.

- Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

I henhold til siste strekpunkt ovenfor vedtok styret i styremøte 30. oktober 2023 følgende krav til lysgraver:

- Bredde: Tilpasses vinduets størrelse, maks. 130 cm (innvendig mål).
- Dybde (avstand fra husvegg og ut mot plen/gate): 50 cm (innvendig mål). Prefabrikkerte lyskasser som har større dybde enn 50 cm, må kappes ned.
- Høyde: Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
- Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
- Tykkelse: 6 cm. Tykkelsen skal være den samme fra topp til bunn - det skal ikke være hakk ned i toppen for rist.
- Lysgravene skal ikke ha rist.
- Material: Betong, nøytral farge.

Det overlates til andelseiere å velge produsent/leverandør utfra disse kriteriene.

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

Organisasjonsnummer: 947819739
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 23:00 til 15. mai kl. 23:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2025, Menighetssalen i Torshov kirke (inngang fra Nordkappgata).

Antall stemmeberettigede som deltok: 46.

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:**
> Kathrine Sie velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Grethe Berven og Sylvi Stenseng velges.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 226 000.

Styrets innstilling
Styret foreslår at styrets godtgjørelse settes til kr 226 000. Det vises til vedtak 4 A fra generalforsamling 24. april 2018:

«Før hver generalforsamling foreslår styret en økning av styrehonoraret i tråd med den generelle økningen i lønn for samfunnet. Tall hentes fra SSB.»

SSB melder at den gjennomsnittlige månedslønnen økte med 5,3 prosent fra november 2023 til november 2024.[1] Med utgangspunkt i fjorårets honorar på kr 215 000, innebærer dette at styrets forslag for 2025 settes til kr 226 000 (kr 215 000 x 1,053 = kr 226 395).

[1] https://www.ssb.no/arbeid-og-lonn/lonn-og-arbeidskraftkostnader/statistikk/lonn

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 226 000.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Retningslinjene om utvidelse av kjellervinduer - innføring av valgfrihet mht. midtdeler (midtsprosse)

Bakgrunn
På generalforsamlingen i 2023 ble det vedtatt en helhetsplan for utvidelse av kjellervinduer. Helhetsplanen er innarbeidet som eget vedlegg til borettslagets vedtekter, se vedtektene s. 16 og 17.

Helhetsplanen fastsetter at de utvidete kjellervinduene skal ha en midtdeler (midtsprosse). Dette var et krav fra Byantikvaren (BYA) for at de skulle godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtdeler da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. BYA stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i

tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene [...] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

I etterkant av generalforsamlingen 2023 ble daværende styre kontaktet av andelseiere som ønsket å utvide kjellervinduene. Andelseierne ønsket av ulike grunner at helhetsplanen ble endret, slik at kravet om midtdeler utgikk (bl.a. fordi dette ville gi mer lys inn i leiligheten). Styret fulgte opp dette ønsket, og fremmet forslag til generalforsamlingen 2024 om å endre helhetsplanen, og å forelegge endringen for godkjenning hos BYA. Hvis BYA ikke godkjente endringen (fjerning av midtdeleren), skulle styret uansett sjekke om Plan- og bygningsetaten (PBE) likevel ville godkjenne et vindu uten midtdeler. Hvis heller ikke PBE godkjente vindu uten midtdeler, skulle styret tilbakestille helhetsplanen til slik den opprinnelig lød etter generalforsamlingen i 2023. Forslaget ble vedtatt av generalforsamlingen.

Styret søkte BYA om godkjenning av den reviderte helhetsplanen 23. juni 2024. Vi fikk svar fra BYA 17. september. BYA godkjente ikke endringen. I forbindelse med en enkeltsak om vindusutvidelser i borettslaget, uttalte videre saksbehandleren i PBE i et brev av 27. juni 2024 at «dersom Byantikvaren motsetter seg endringen, vil vi ikke kunne anbefale at dere går for denne løsningen». Når kjellervindu uten midtdeler ikke ble akseptert av BYA, ville det altså heller ikke bli godkjent av PBE. I tråd med generalforsamlingens vedtak i 2024, tilbakestilte styret derfor helhetsplanen til opprinnelig versjon (krav om midtdeler).

Styrets forslag

Per i dag har kjellervinduene våre ikke midtdeler. I likhet med vedtaket om revidert helhetsplan fra generalforsamlingen i 2024, mener styret det vil bryte med fasadenes enhetlige uttrykk å sette inn kjellervinduer med midtsprosse på det fåtallet av vinduer som skal utvides. Vi mener derfor at andelseiere som ikke vil følge BYAs anbefaling om midtdeler, tillates å velge et vindu uten midtdeler.

Vi foreslår på denne bakgrunn at de som vil, kan velge den vindusutformingen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (dvs. uten midtdeler), uten at styret slår ned på dette. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA.* Vi nevner i denne sammenheng at det kan virke som om BYA/PBE ikke driver en særlig aktiv etterkontroll av om vilkårene BYA stiller i uttalelsene sine, faktisk følges opp. Det er mange kjellervinduer på Torshov som ikke følger BYAs momentliste for gode vinduskopier, selv om de har midtsprosse.

En ulempe ved styrets forslag er at det vil kunne føre til at gården får tre varianter av kjellervinduer istedenfor to (de eksisterende vinduene, utvidet vindu *uten* midtdeler og utvidet vindu *med*midtdeler). Styret mener imidlertid at fasaden vil fremstå mer enhetlig på denne måten enn om alle utvidete kjellervinduer måtte ha midtdeler. Vi mener midtdeler vil innebære et såpass stort brudd med de eksisterende kjellervinduene, at den beste løsningen vil være å ha så få midtdelere som mulig – selv om dette innebærer å innføre et tredje alternativ til kjellervindu.

Vi understreker for ordens skyld at de andelseierne som ønsker å følge BYAs anbefaling om midtdeler, selvfølgelig står fritt til å gjøre det. Styret vil aldri pålegge beboere å gå imot vedtak fra offentlige myndigheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Det innføres valgfrihet mht. om andelseier vil følge helhetsplanen for vindusutvidelser som er godkjent av Byantikvaren (vindu med midtdeler) eller helhetsplanen som ble vedtatt av generalforsamlingen i 2024 (vindu uten midtdeler). Det understrekes at de som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling, gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra PBE eller BYA. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 25
Antall stemmer mot vedtaket: 7
Antall blanke stemmer: 14
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

7. Retningslinjene om utvidelse av lysgraver - synliggjøring av mulig kabelproblematikk

Styret foreslår av informasjonshensyn å ta inn i retningslinjene om utvidelse av lysgraver, at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Det siste følger uansett av alminnelig rettsregler, og tas inn i retningslinjene av informasjonshensyn.

> **Forslag til vedtak:**
> Det tas av informasjonshensyn inn i retningslinjene om lysgraver at det ligger viktige kabelledninger langsmed fasaden i bakgården og at tiltakshaveren må passe på at disse ikke blir skadet når lysgraven skal utvides. Det presiseres at lysgravene bare kan utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene, og at eventuelle skader må bekostes av tiltakshaveren. Se vedlagte endringsforslag (endringer er skrevet i rødt med understrekning).
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 31
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

8. Portal og bilkjøring

Fremmet av: Natalie Kristin Dahl

Hei! Jeg opplever det som problematisk at portalen ut mot Lilleborggata holdes låst av hensyn til barn og sikkerhet. Barna bør ha mulighet til å benytte seg av en bilfri portal. Det er relativt mye bilkjøring inn og ut av 2 av 3 portaler. Jeg har selv vært vitne til at barn på vei til skolen har løpt til siden på grunn av entreprenører som har kommet i relativt høy fart i varebil. Det hadde derfor vært fint om barna i større grad kan benytte seg av en ulåst portal mot Lilleborggata. Dette gjelder spesielt de barna som ferdes til og fra skole og venner på egenhånd.

Styrets innstilling
Så lenge søppelkontainerne står i portalen mot Lilleborggata, er borettslaget pålagt å holde porten mot Lilleborggata låst pga. brannsikkerhet (fare for at forbipasserende kan starte branner i søppelkontainerne våre). Vi vil få anmerkning og pålegg om retting (låsing av porten) fra Brann- og redningsetaten hvis vi holder porten åpen. Styret kan derfor ikke følge opp et vedtak fra generalforsamlingen om å holde porten ulåst så lenge søppelkontainerne står der.

Når det gjelder det alternative forslaget om å etablere søppelbrønner, tar styret ikke stilling til forslaget, men overlater til generalforsamlingen å bestemme om man ønsker å gjennomføre dette eller ikke. Vi opplyser imidlertid om at et slikt prosjekt vil være relativt kostbart. Det er ikke rom for dette i budsjettene våre i årene fremover hvis vi skal følge vedlikeholds- og likviditetsplanen vår (vi viser til temasiden på Vibbo som heter "Husleieøkning i årene fremover" for nærmere informasjon om likviditetsplanen vår).

Styret anbefaler at vi følger vedlikeholdsplanen vår, og at tiltakene der ikke nedprioriteres/fortrenges til fordel for søppelbrønner. Dette fordi tiltakene i vedlikeholdsplanen anses nødvendig å gjennomføre av OBOS

Prosjekt, mens etablering av søppelbrønner ikke gjør det. En eventuell etablering av søppelbrønner må derfor finansieres med "friske midler", dvs. opptak av lån eller økning av felleskostnadene/husleien. Som det fremgår av den ovennevnte temasiden på Vibbo ("Husleieøkning i årene fremover"), har borettslaget store rehabiliteringskostnader foran seg, og husleien vil økes i årene fremover for å få råd til disse. Som følge av de siste års prisstigning, har det også vært nødvendig å øke husleien med et høyere beløp enn det likviditetsplanen fra 2023 legger opp til (6 prosent økning årlig). I år har vi for eksempel måttet øke felleskostnadene/husleien med 10 prosent. Det er viktig at generalforsamlingen tar dette i betraktning når man vurderer om man vil etablere søppelbrønner.

Vi opplyser for ordens skyld om at etablering av søppelbrønner også ble diskutert på generalforsamlingen i 2018. Forslagsstillerne beregnet på dette tidspunktet at det ville koste ca. 470 000 kr å etablere søppelbrønner. Indeksjustert utgjør dette beløpet ca. 600 000 kr i dag. Styret understreker at dette bare er et anslag, da vi ikke har innhentet noen konkete tilbud på hvor mye det vil koste i dag.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Slutte å låse portalen ut mot Lilleborggata med smekklås. Det kan oppfordres til å holde porten lukket, men det bør ikke brukes smekklås. Dersom styret/brl likevel mener at dette må gjøres av hensyn til brannsikkerhet bør styret/brl opprette søppelbrønner i en av forgårdene. Dette ville også vært det beste mht brannsikkerhet og forsøpling.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Natalie Kristin Dahl ønsket å trekke sitt forslag. Det ble fremmet alternativt forslag om at styret vurderer fartsdempende tiltak.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: 1
Antall stemmer for vedtak 2: 33
Antall blanke stemmer: 12
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har ikke lyktes i å finne kandidat til styrelederververvet. Det holdes ekstraordinært møte til høsten for valg av ny styreleder. Styreleder Cecilie Fjelberg fortsetter til dette skjer.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Jan Klauza Dahl (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jan Klauza Dahl

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arndt von Schemde (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arndt von Schemde

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Maren Olava Ask Hütt (30 stemmer)
Tord Christensen (31 stemmer)
Jarle Vidme (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Maren Olava Ask Hütt
Tord Christensen
Jarle Vidme

Valgkomite (1 år)
Følgende ble valgt:
Natalie Kristin Dahl (28 stemmer)
Jarle Enerud (30 stemmer)
Erling Magnus Hjermann (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Natalie Kristin Dahl
Jarle Enerud
Erling Magnus Hjermann

Vedtekter
for
Borettslaget Torshov Kvartal XI

Org nr 947 819 739,
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2006
Sist endret i generalforsamling 13. mai 2024

1. Innledende bestemmelser
1-1 Formål
Borettslaget Torshov Kvartal XI 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 denne.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere
2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- pr rom, kjøkken regnes som rom i de leilighetene som andelseier har fått borett til.

(2) 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 leilighet. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen. Ingen kan eie andeler for mer enn en leilighet unntatt ved sammenslåing av to leiligheter.

(3) 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 som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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.

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

(5) 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 erverver 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 erverver som bruker, må melding om dette komme fram til erverver senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erverver har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erverver 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
Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk
4-1 Borett
(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) Andelseier kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseier skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruk 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) Andelseier kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruk av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseier overlate bruk av hele boligen dersom:
- andelseier selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruk av hele boligen for opp til tre år
- andelseier er en juridisk person
- andelseier skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefelle
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom bruker 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 bruker regnes som godkjent.

(3) Andelseiere som bor i boligen selv, kan overlate bruk av deler av boligen til andre uten godkjenning.

(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 bruk reduserer ikke andelseiers plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandling 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, paraboler, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold
5-1 Andelseiers 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, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, innvendige flater (tak, vegger og gulv), overflatevedlikehold av balkonger/terrasser, sanitærutstyr inklusive vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner/ vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, kraner, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, elektriske ledninger med tilbehør, varmekabler, låser, nøkler, inventar, sanitærutstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsberedere, vasker, installasjoner (slik som oppvaskmaskiner /vaskemaskiner), brannslukkingsutstyr, tapet, gulvbelegg, vegg,

gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) For andelseiere som bygger ut loft eller kjeller, eller som slår sammen leiligheter, gjelder i tillegg egne regler om ansvar for ulike tiltak, se «Retningslinjer for utbygging av loft/kjeller, sammenslåing av leiligheter og andre bygningsmessige endringer» (vedlagt). Noen av bestemmelsene gjelder også for senere eiere av slike leiligheter, se retningslinjenes pkt. 11 og 11 a.

(4) Andelseier 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.

(5) Andelseier 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.

(6) Andelseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseier straks å melde fra skriftlig til styret i borettslaget.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

(8) Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor andelseiers bruksenhet eller i utstyr som ligger under andelseiers vedlikeholdsplikt, jfr. 5-1 med henvisninger, pliktes dekket av andelseier.

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

(10) 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.

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 andelseier.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller 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 andelseier 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 andelseier misligholder sine plikter, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnader etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19, med tilslutning fra de berørte andelseiere.

(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) Felleskostnader 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 andelseier 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 andelseiers eller brukers, jfr. brl. 5-9 og 5-23 oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseiers eller brukers eller dennes husstands oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse ovenfor andelseier, jfr 5-23 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 andre medlemmer med 4 varamedlemmer. Nestleder velges av styret.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år hvis ikke annet blir bestemt av generalforsamlingen. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

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 forretningsfører 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, eventuelt nestleder, og et 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 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 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 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
- Eventuelt valg av revisor
- Eventuelt behandling av budsjett
- Fastsetting av godtgjørelse til styremedlemmer
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- 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 av bolig har rett til å være til stede og til å uttale seg. Hver andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styreleder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møteleder skal sørge for at det føres protokoll over alle saker som blir behandlet i generalforsamlingen, og alle vedtak som blir gjort der.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andesleilighet gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andelsleilighet har allikevel bare en stemme. For en andelleilighet 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 styrebehandling eller avgjørelse av noe spørsmål der medlemmet 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. med endringer, sist ved lov av 17.06.2005, som trådte i kraft 15.08.2005.

RETNINGSLINJER FOR UTBYGGING AV LOFT/KJELLER, SAMMENSLÅING AV LEILIGHETER OG ANDRE BYGNINGSMESSIGE ENDRINGER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 23.10.2001
Sist endret på ordinær generalforsamling 10.05.2023

Generelt
Utvidelse av leilighet mot loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter kan bare skje med samtykke fra styret i borettslaget og godkjenning av Oslo Kommune, Plan- og bygningsetaten i henhold til Plan og bygningslovens § 9, 1 ledd. Utbygger er ansvarlig for at utbygging/ombygging er lovlig i alle henseender.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbygger og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan og bygningsetaten.

Utbygging mot loft eller kjeller

1. Borettslaget ønsker å legge til rette for at flest mulig av borettslagets beboere skal kunne bygge ut kjeller/loft. Utbygging mot loft eller kjeller tillates allikevel bare i forbindelse med utvidelse av eksisterende leilighet.

2. I utgangspunktet bør alle leiligheter som er på to rom og kjøkken eller mer, tillates utbygd. Unntak gjøres for leiligheter i oppganger som kun har ettroms leiligheter i første og/eller tredje etasje. I disse oppgangene skal alle leilighetene ha like rettigheter til utbygging, jf ansiennitetsreglene i punkt 9.

3. Ved vurdering av tilgjengelige arealer i forbindelse med behandling av søknad om utbygging, skal helhetsplanen legges til grunn.

4. Ved behandling av søknad om utbygging av kjeller, må det tas forbehold om at visse fellesarealer som i dag benyttes av borettslaget (styrerom, vaskerom, fellesdusj, verksted, redskapsbod, lagerrom, mv) ikke kan/bør selges uten at annen tilfredsstillende løsning til erstatning av disse fellesarealene finnes.

5. Det skal være tilstrekkelig areal igjen på loft/i kjeller til å dekke beboernes behov for boder, i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter. Bodene skal minst være 3 kvm loftsbod med høyde over 1,5 meter, og 5 kvm kjellerbod, med en minimumsbredde på 1,3 meter. Det vises til punkt 17 nedenfor om bodplass til sammenslåtte leiligheter.

6. Fellearealet på loft skal ivareta beboernes behov for tørkeplass på minst 4 kvm med minst 2 meter høyde under taksperrene. Styret kan dispensere fra disse minstekravene dersom tørking av klær uansett ikke er aktuelt på det gjenværende fellesarealet fordi det vil blokkere rømningsveier i strid med brannforskriftene.

7. Søknad om utbygging skal være fullstendig, det vil si at den skal vise skisse over hvilke arealer som ønskes utbygget, samt hvordan øvrige beboeres behov for bod areal kan løses. Alle leiligheter, også utbyggers, skal sikres bod areal i henhold til Oslo kommunes byggforskrifter.

   Utbygger skal innbetale sin andel av totalkostnaden ved utarbeidelse av helhetsplanen ved innsending av søknad om utbygging. Styret kan beslutte at beløpet istedenfor kan benyttes til ferdigbefaring, jfr. punkt 33.
   Beløpet som skal innbetales skal justeres hvert år i henhold til boligindeksen. Dersom utbygger, etter å ha innbetalt beløpet, allikevel velger å ikke bygge ut, refunderes ikke beløpet.

8. Når styret mottar søknad fra en beboer om utbygging av kjeller/loft, skal styret uten opphold sørge for å varsle alle beboerne i samme oppgang. Oppgangens beboere gis en frist på én måned til å inngi innsigelse eller fremme fullstendig søknad (jf punkt 7 ovenfor) om utvidelse av egen leilighet.

9. Dersom styret mottar to søknader samtidig, skal det i utgangspunktet søkes en løsning der begge søkere tilgodeses likeverdig i forhold til tilgjengelig utbyggingsareal. Hver søkers maksimale utbygningsareal skal være avgrenset til det arealet som ligger rett over/under søkerens leilighet. Det kan imidlertid gis dispensasjon fra dette punktet i den grad helhetsplanen krever det, under forutsetning av at det tas særlig hensyn med hensyn til støyisolasjon i denne delen av det utbygde arealet, det vises til rådende forskrifter for dette.

   Dersom helhetsplanen tillater loftsutbygning fra to naboleiligheter der det kreves at en av disse bygger over den andre tilgodeses den minste leiligheten det ekstra arealet.

   Dersom det arealet som er tilgjengelig for utbygging ikke er tilstrekkelig til å sikre begge beboerne utbygging, skal den leietaker som har lengst ansiennitet få tilslag. Hvis den som får tilslaget beslutter å ikke bygge ut, eller dersom utbygging ikke startes innen 12 måneder regnet fra det tidspunktet kontrakten ble inngått, jf punkt 13 nedenfor, vil styret gi tilbud om utbygging til den andre søkeren.

10. Styret behandler innkommende søknader fortløpende etter at berørte beboeres tilsvars frist er utløpt (se punkt 8). Søknaden bør i utgangspunktet avgjøres positivt eller negativt etter 2. styremøte etter at de berørte beboernes tilsvars frist er utløpt.

    Styret må ha gitt sitt samtykke til overdragelse av areal før beboeren sender søknad til Plan- og bygningsetaten. Søknad må sendes planmyndighetene innen 6 måneder etter at tillatelse til utbygging ble gitt.

11. Forut for salg skal det gjennomføres fukt- råte- mugg- og soppkontroll av det arealet som skal selges. Utbygger dekker utgiftene til kontrollen. Eventuelle utbedringer av fukt- råte- mugg og soppskader som avdekkes under denne kontrollen skal dekkes av borettslaget. Utbedring av fukt- råte- mugg og

soppskader som måtte oppstå i tak, vegger, gulv eller øvrige konstruksjoner under eller etter at utbygging har skjedd, er utbyggers eller senere eiers ansvar.

Styret kan ved behov få byggesaken 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.

11.a Utbygger betaler alle kostnader i forbindelse med byggingen. Dette gjelder alle kostnader som påløper, og knytter seg til forhold både innenfor og utenfor utbyggingsarealet. Oppgradering av bygningsmassen som ikke ville vært nødvendig dersom arealet forble bodkjeller eller råloft, men er nødvendig på grunn av bruksendring til boligrom, skal dekkes av utbygger eller senere eier.

12. Når tillatelse fra planmyndighetene foreligger, skal kjøpekontrakt for utbyggingsarealet inngås straks. Pris pr. kvm fastsettes i henhold til konsumprisindeksregulert pris på datoen for kontraktinngåelsen. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at avtale om kjøp av arealer er inngått. Det aktuelle arealet skal fradeles fellesarealet uten unødig opphold. Eventuelle nye boder må være bygget før arbeidet for øvrig settes i gang.

13. Arbeidet skal, dersom ikke særlige forhold tilsier utsettelse, igangsettes innen ett år regnet fra det tidspunkt kontrakten ble inngått. Anleggsperioden skal ikke overstige 6 måneder. Beboeren skal betale husleie for totalt areal fra kontraktsdato.

    Dagbøter tilfaller borettslaget med kr. 500,00. Dagbøtene begynner å løpe dersom anleggsperioden overstiger 6,5 måneder.

14. Loft- kjeller- og entre dører i den oppgangen det skal bygges ut som ikke tilfredsstiller gjeldende brannforskrifter, skal skiftes for utbyggers regning. Valg av type dør avklares i denne forbindelse. Entredører som tilfredsstiller brannforskriftene vil ikke bli krevd skiftet. Dersom ytterligere utbygging igangsettes i samme oppgang på et senere tidspunkt, skal den/de som forestår utbyggingen betale sin andel av den første utbyggers kostnader til skifte av entre- lofts- og kjellerdører. Dersom borettslaget på et senere tidspunkt beslutter en fullstendig utskifting av samtlige lofts- kjeller- og entre dører i borettslaget, refunderes utbyggers utlegg etter regning.

15. For loftsareal betaler utbygger fra 1. juni 2001 kr 3 000 pr kvm som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerarealet betales kr 1 500 pr. kvm. Disse prisene reguleres pr. 15. juli hvert år i forhold til konsumprisindeksen.

    [På generalforsamlingen 10. mai 2023 ble følgende endringer vedtatt, som trer i kraft 1. juli 2025:

For loftsareal betaler utbygger fra 1. juli 2025 kr 10 000 pr kvm som har takhøyde under sperrene på over 1,5 m. For kjellerarealet betales kr 8 000 pr. kvm. Disse prisene reguleres i tråd med SSBs boligprisindeks for brukte blokkleiligheter i Oslo, på tidspunktet for kjøpet av arealet.]

16. For ferdig utbygd loft og kjeller er leieprisen pr. kvm 70% av kvm – leien for opprinnelig leilighet. Oppmålig skjer i henhold til gjeldende Arealberegning for boliger iht Norsk Standard NS 3940 med tillegg.

Sammenslåing av leiligheter

17. Ingen andelseier kan eie mer enn en andel i borettslaget, jf Lov om Borettslag§ 13.1.b. Ved kjøp av leilighet(er) for sammenslåing, skal søknad sendes Plan- og bygningsetaten innen tre måneder etter kjøpet. Sammenslåingen skal være gjennomført innen 6 måneder etter innvilget søknad. Etter sammenslåing skal de to tidligere andelene betraktes som en andel. Eiere av sammenslåtte leiligheter har imidlertid fortsatt krav på bodplass i henhold til det opprinnelige antallet boenheter.

18. Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen vertikalt eller horisontalt. Det tas forbehold om at sammenslåing ikke blokkerer muligheten for utbygging av velegnede arealer i kjeller eller på loft. Dersom det er ønskelig, kan to andelseiere gå sammen og kjøpe en midtleilighet og dele denne.

19. Det tillates ikke salg eller framleie av leiligheter som er ervervet med tanke på sammenslåing. Tilleggsareal kan ikke etter kontraktinngåelse fradeles kjøpers bolig som egen leilighet. Dersom sammenslåing ikke er foretatt innen tidsfristen som er satt av borettslaget, kan styret trekke tillatelsen til sammenslåing tilbake.

20. For en sammenslått leilighet skal leieprisen utgjøre kvm-prisen av den nye leilighetens samlede areal.

Andre bygningsmessige endringer, tekniske retningslinjer

21. Utbygginger i Borettslaget Torshov Kv XI skal utføres i samsvar med gitt byggetillatelse. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000 skal legges til grunn i forhold til vurdering av bygningstekniske løsninger mv. Styret kan underkjenne løsninger som fraviker de retningslinjer som fremkommer i nevnte rapports kapittel 2, 3 og 4 selv om en forslått løsning ligger innenfor gjeldende plan- og bygningslov, tekniske forskrifter, mv, ut fra "føre var" betraktninger. Plan- og bygningsetatens rapport av 2. mars 2000, kapittel 2, 3 og 4 ligger vedlagt.

22. Bygningsmessige endringer som installasjon/ombygging av våtrom og fjerning/flytting av bærevegger m.v. må bare skje etter tillatelse fra Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest som pliktes avgitt i henhold til gjeldende bestemmelser skal sendes styret.

23. Utbygger bekoster alle arbeider i forbindelse med flytting av kabelanlegg, montering av flere antennekontakter i egen leilighet, flytting av telefonkabel mv.

24. A. Utbygger bekoster likeledes omlegging av stigeledning og andre endringer i det elektriske anlegget som følge av hans utbygging. Det er styret som ved hjelp av autorisert el.installatør skal vurdere hvorvidt en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig og kan pålegge utbygger å gjennomføre nødvendige oppgraderinger. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere Borettslagets elektriske anlegg skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

25. A. Borettslaget administrerer og bekoster nødvendig installering og tilkobling til eksisterende brannvarslingsanlegg, i henhold til de krav som gjaldt i 2015. Dersom brannforskriftene er endret på tidspunktet for utbyggingen, slik at ytterligere brannsikring er nødvendig, skal utbygger bekoste de nødvendige tilleggstiltak som følger av hans utbygging. Dersom en utbygger har bekostet slik oppgradering og borettslaget senere vedtar å oppgradere brannsikring i hele gården tilsvarende, skal utbyggers utgifter refunderes mot regning.

B. En utbygger betaler sin andel av kostnader som er bekostet av tidligere utbygger i oppgangen for felles utstyr som brannsikring og lignende. Slike utlegg som skal refunderes må dokumenteres med bilag til styret innen ferdigstillelse. Kravet følger leiligheten og har en foreldelsesfrist fra installasjonen på 10 år. Gården overtar ansvaret for driften av slikt anlegg etter at det er installert.

C. Utbygger skal bekoste omlegging / flytting av utekraner/stoppekraner i kjeller. Disse skal etter utbyggingen være tilgjengelige i fellesarealene.

26. Permanent eller midlertidig avskjerming for innsyn til terrasse i stoff, glass eller liknende tillates ikke satt opp. Blomsterkasser må ikke monteres utenfor rekkverk på terrasse.

27. Utbygger plikter å installere varmekabel i avløp fra terrasse og ned til frostfri grunn.

28. Takluker som fjernes på den del av loftet som bygges ut, må flyttes til fellesarealet slik at det fortsatt er mulig med lufting og å komme ut på taket fra loftet.

29. Alle skader på tak som skyldes utbyggingen, så som knuste eller manglende takstein, skader på fasader o.l skal utbedres straks, og bekostes av utbygger

Annet

30. Tillatelsen til utvidelse av leilighet ved utbygging av loft/kjeller eller sammenslåing av leiligheter følger søkeren og ikke leiligheten. Ved

oversittelse av igangsettelsesfrist uten at særlige forhold foreligger, eller ved overdragelse av leilighet, bortfaller tillatelsen.

31. Borettslagets ordensregler skal følges under ombygging/sammenslåing, slik at naboer ikke forstyrres unødig. Utbygger plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og liknende må ikke oppbevares i trappeoppgang eller på fellesareal. Eventuelle skader på fellesareal eller grøntanlegg må utbedres av utbygger.

    Når utbyggingen eller oppussingen er ferdig kan styret pålegge andelseier å vaske ned hele trappeoppgangen, loft eller kjellerareal, dersom styret anser dette nødvendig.

32. Retningslinjer trer i kraft straks, og kan bare endres av generalforsamlingen.

33. Andelseier skal fremvise ferdigattest for styret når utbyggingen er ferdigstilt. 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. Slik ferdigbefaring medfører ikke at styret overtar ansvaret eller risikoen for eventuelle bygningsmessige feil som er gjort av utbygger.

34. Styret kan i enkeltsaker dispensere fra bestemmelsene i retningslinjene dersom det anses nødvendig eller hensiktsmessig, og det ikke vil være urimelig overfor andre beboere eller til skade for bygningsmassen.

RETNINGSLINJER FOR UTVIDELSE AV KJELLERVINDUER OG LYSGRAVER

Vedtatt på ordinær generalforsamling 13.05.2024
Sist endret på ordinær generalforsamling 12.05.2025

1. Helhetsplan godkjent av Byantikvaren

Helhetsplanen nedenfor, som er godkjent av Byantikvaren, er gjeldende for borettslaget. Helhetsplanen innebærer at det tillates vindusutvidelser for kjellervinduer mot bakgård, og for kjellervinduer i lysgrav mot gate. Samtidig legges det føringer for hvordan nye vinduer skal se ut, slik at de blir en bedre kopi av de originale vinduene.

I det følgende henvises det til et tilbud fra Bykle Vindu AS og et vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget. Disse dokumentene kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo.

Vindusutvidelser og utvidelse av lysgraver krever skriftlig tillatelse fra styret iht. Husordensreglene punkt 10.

Utvidelse av kjellervinduer

- Alle kjellervinduer som vender inn mot bakgård, kan utvides.
- Kjellervinduer som vender ut mot gate, kan utvides dersom utvidelsen i sin helhet skjer under bakkenivå. I praksis vil dette si at alle vinduer som nå ligger i lysgrav, kan utvides. [Dette er markert med en «x» under de vinduene som kan utvides, i eget vedlegg til helhetsplanen med bilde av fasadene i borettslaget.]
- Vinduene kan maksimalt utvides til 75 cm høyde.
- Utvidelsen skal kun være i nedre kant, ikke oppover eller i bredden. I tilbudet fra
- Bykle Vindu AS (tilbudsnr. 118902) er vindusbredden 1000 mm. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig vindusbredde som tilsvarer bredden på sitt eksisterende vindu, når de bestiller vindu fra Bykle.

Utforming av kjellervinduer

Byantikvaren har godkjent vindusutførelse fra Bykle Vindu AS, som angitt i deres tilbud (tilbudsnr. 118902). Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos Byantikvaren og styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:

- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha kittfals, ikke glasslist eller liknende.
- Vinduene skal ha en midtdeler. Det kan være en fast midtpost eller rømningspost.
- Vinduene skal ha hjørnejern med spiss (jugendstil).
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm, ramme og midtpost skal følge tilbudet fra Bykle Vindu AS.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra Bykle Vindu AS, er riktig utvendig farge på vinduene våre. Andelseiere må selv legge inn bestilling på ønsket fargekode på innsiden av vinduet når de bestiller vindu fra Bykle.

2. Alternativ utforming av kjellervindu – uten midtdeler

Helhetsplanen ovenfor innebærer et krav om midtdeler i kjellervinduene. Dette var en forutsetning for at Byantikvaren ville godkjenne helhetsplanen. Grunnen til dette var at kjellervinduene våre opprinnelig hadde midtsprosse da gården ble bygget, så dette vil sikre at vinduene får den opprinnelige utformingen. Byantikvaren stiller dette kravet i alle uttalelser de avgir til søknader om utvidelse av kjellervinduer i tradisjonelle torshovgårder (ref. standardformuleringen «vi forutsetter at vinduene […] følger Byantikvarens momentliste for gode vinduskopier», som igjen innebærer et krav om midtdeler i disse gårdene).

Noen andelseiere i gården vår ønsker av ulike grunner ikke midtdeler i kjellervinduet sitt.

Bygården vår har per i dag ikke midtdeler i kjellervinduene. Så lenge dette er tilfelle for flertallet av vinduene, kommer styret ikke til å pålegge andelseiere som utvider vinduene, å ha midtdeler i kjellervinduet hvis de *selv* velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om det. *Det understrekes imidlertid at andelseiere i så fall gjør dette på egen risiko, og at de må bekoste en ev. vindusutskifting dersom det i ettertid kommer et pålegg om dette fra Plan- og bygningsetaten eller Byantikvaren.*

Andelseiere som velger å ikke følge Byantikvarens anbefaling/krav om midtdeler, jf. helhetsplanen ovenfor, må velge vindusutformingen nedenfor. Det understrekes at denne utformingen *ikke* er en del av borettslagets helhetsplan, men innebærer et frivillig alternativ til denne.

Kjellervinduene skal ha utforming som angitt i tilbud fra NorDan (tilbudsskjema NO.2202072.A). Tilbudet kan finnes under temaet «Helhetsplaner» på Vibbo. Det tas forbehold om mindre feil i tilbudet. Vindusutførelse hos andre produsenter tillates i utgangspunktet ikke, og må i særlige tilfeller godkjennes hos styret.

Kravene til vindusutførelse oppsummeres her:
- Vinduskarmene skal være i heltre.
- Vinduene skal ha glasslist og bunnkarm.
- Vinduene skal ikke ha midtdeler eller sprosser.
- Vinduene skal være innadslående.
- Målene på karm og ramme skal følge tilbudet fra NorDan.
- Utvendig mål bestemmes av eksisterende mål, eventuelt med en utvidelse nedover til maksimalt 75,5 cm høyde.

Det gjøres oppmerksom på at fargekoden på vinduene i tilbudet fra NorDan er hvit, og ikke blå som den utvendige vindusfargen på gården vår er. Andelseiere må selv legge inn bestilling på riktig fargekode på utsiden av vinduene våre, samt på ønsket fargekode på *innsiden* av vinduet når de bestiller vindu fra NorDan.

3. Lysgraver

Lysgraver kan også utvides.

De som skal utvide lysgraver mot bakgården, må være oppmerksomme på at viktige kabler (fiber/internett og brannalarm) er gravd ned i plastrør langs fasaden, i ulik avstand fra husveggen/eksisterende lysgraver. Særlig fiberkablene (internett) er svært skjøre og tåler ikke å bli bøyd eller dratt i i noen særlig grad. *Andelseierne må derfor sørge for at det utvises stor varsomhet når det graves rundt de eksisterende lysgravene i bakgården.* Lysgravene kan bare utvides såfremt dette ikke medfører skade på kablene. Eventuelle skader må bekostes av andelseieren som utvider lysgraven.

– Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
– Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
– Lysgraver bør ha samme utforming som øvrige utvidede lysgraver i Torshovgårdene. Første lysgravutvidelse i gården godkjennes av styret og setter presedens for alle senere utvidelser av lysgraver i gården.

I henhold til siste strekpunkt ovenfor vedtok styret i styremøte 30. oktober 2023 følgende krav til lysgraver:
– Bredde: Tilpasses vinduets størrelse, maks. 130 cm (innvendig mål).
– Dybde (avstand fra husvegg og ut mot plen/gate): 50 cm (innvendig mål). Prefabrikkerte lyskasser som har større dybde enn 50 cm, må kappes ned.
– Høyde: Lysgraver skal ikke være høyere enn 50 cm fra bunnivå, da dette utløser krav om gjerde.
– Lysgraver skal ikke stikke høyere enn ca. 5 cm over bakken.
– Tykkelse: 6 cm. Tykkelsen skal være den samme fra topp til bunn - det skal ikke være hakk ned i toppen for rist.
– Lysgravene skal ikke ha rist.
– Material: Betong, nøytral farge.

Det overlates til andelseiere å velge produsent/leverandør utfra disse kriteriene.

BORETTSLAGET TORSHOV KVARTAL XI

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 8. november 1983, med endringer 12. mai 1986, 5. mai 1994, 5. mai 2010, 29. april 2013, 7.mai 2014, 6. mai 2015, 12. mai 2016, 11.05.2017, 24.04.2019 og 07.05.2021. 12.05.2022. 10.05.2023. 13.05.2024.

1. FORMÅL

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

2. LEILIGHETEN

Leiligheten må bare brukes til beboelse. Det er forbudt å bruke leiligheten til verksted eller annen usedvanlig virksomhet som kan sjenere medleieboere eller utsette eiendommen for skade eller fare.

Enhver plikter for øvrig å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. Alle har krav på nattero fra kl. 22.00 - kl. 07.00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av TV, radio, musikkanlegg og musikkinstrumenter og enhver støy, høyrøstet sang og snakk må unngås.

Vannkraner som lekker eller forårsaker støy, må snarest mulig besørges pakket om.

For at fellesanlegget for radio og TV skal fungere tilfredsstillende, må det bare benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler). Lyd fra TV, radio og stereoanlegg må holdes på et rimelig nivå, og lydkildene (høyttalerne) må fortrinnsvis plasseres på innervegger og ikke på vegger mot nabo.

Uvedkommende ting må ikke kastes i vasker eller WC, slik at avløpsrørene tilstoppes.

Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer.

Beboerne skal avholde seg fra å utføre større vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene i tiden fra lørdag kl. 20.00 til mandag morgen kl. 07.00.

På offentlige høytidsdager (helligdager) må det heller ikke utføres vedlikeholdsarbeider som medfører støy og ulemper for naboene.

Sprossene:
Det er påbudt at sprossegrindene ut mot gatene alltid skal være på. De som neglisjerer dette påbudet, må selv ta konsekvensene (jfr. punkt 8).

Grilling på takterrasser:
Det er kun tillatt å bruke strømdrevet grill ved grilling på takterrasser.

3. RENGJØRING/TRAPPEVASK

Vask av vegger og tak i oppgangene:	Hver vår.
Rydding og vask av loft og kjeller:	Hver høst.

Renhold av fellesarealer etter bygningsmessige arbeider påligger den leiligheten som utfører slikt arbeid, enten arbeidet utføres ved innleid hjelp eller det utføres ved egeninnsats.

4. FELLESAREAL

Beboerne oppfordres til å verne om fellesarealene. Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og lorden.

Ballspill: Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Trappeoppganger må ikke benyttes som lekeplasser, og det er forbud mot å røyke i oppgangene.

Det er ikke tillatt å mate duene inne i gården. Det er svært uhygienisk og kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke oppbevares i gangene. Det er heller ikke tillatt å plassere avfall, kasser, møbler etc. i fellesrom•1 kjeller og på loft. Lofts- og kjellerboder skal være merket med navn og etasje.

Låsing av sykler til trappegelendere er ikke tillatt.

Unødvendig bilkjøring og parkering inne i gården er forbudt.

Etter installeringen av porttelefonene skal ytterdørene være låst dag og natt.

Bruk av tørkebåsene:

Tørking av tøy:	Mandag fra kl. 11.00 til lørdag kl. 20.00.
Banking av tepper:	Mandag fra kl. 07.00 til kl. 11.00.
	Fredag fra kl. 18.00 til kl. 22.00.

Hver oppgang har en del av tørkebåsene til sin disposisjon.

Tørkebåsene skal ikke benyttes på offentlige høytidsdager/helligdager.

Bruk av vaskekjelleren i Lilleborggt. 2:

Vasking og tørking av tøy:	Mandag – lørdag	kl. 08.00 - kl. 22.00
	Søndag	kl. 11.00 - kl. 22.00

Vaskekjelleren vaskes og ryddes etter bruk.

Bruk av badet i Agathe Grøndalsgate 12:
Fellesbadet kan benyttes alle dager av menn og kvinner kl. 07.00 - kl. 20.00.
Badet holdes stengt søn- og helligdager.
Badene vaskes og ryddes etter bruk.

Blomsterbedene:
Hver oppgang har ansvar for sin del av bedene med hensyn til luking, vanning og beplantning. Disse pliktene bør gå på omgang blant beboerne i oppgangen. Hver enkelt beboer har et ansvar for at det ser ordentlig ut.

Grilling:
Av brannvernmessige hensyn skal grilling kun skje på egnede plasser. Grilling skal ikke skje nært inntil veggene i gården. Ved grilling i bakgården/utendørs fellesarealer er det forbudt å bruke engangsgrill. Beboere som griller, har ansvar for alle skader som oppstår som følge av grillingen. Beboere pålegges å holde oppsyn med grillen frem til den har en temperatur hvor det ikke finnes fare for brann-/personskader. Griller som ikke er i bruk, skal ikke oppbevares i fellesarealene/ bakgården. Det vises til punkt 2 ovenfor om grilling på takterrasser.

Bruk av private hagemøbler:
Det skal primært brukes møbler som tilhører borettslaget, på borettslagets uteområder. Private utemøbler skal som hovedregel ryddes bort hver kveld, og skal ikke lagres ute eller i fellesarealer gjennom vinteren. For å unngå en privatisering av uteområdene, bør private utemøbler som ikke tas inn etter bruk, være i samme stil som borettslagets. Enhver beboer har rett til å bruke privateide møbler som ikke tas inn etter bruk.

5. HUSDYRHOLD
Husdyrhold er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret på eget søknadsskjema.
Reglene i søknadsskjemaet gjelder også for hunder som er på besøk.

Det er likevel tillatt med husdyr som bare holdes innendørs og som ikke medfører støy eller andre ulemper for naboene, f.eks. katter som ikke luftes ute. Beboere trenger ikke søke styret om dette.

Det er bare tillatt å slippe katt løs på borettslagets fellesarealer hvis beboeren er medlem av Utekattgruppa og har fått skriftlig godkjenning fra styret på eget søknadsskjema for utekatt. Dette gjelder også for katter som slippes løs et annet sted og som går hjem på egenhånd. Dersom lufting av katten utelukkende skjer når katten holdes i bånd på borettslagets fellesarealer, trenger beboer ikke å være medlem at Utekattgruppa, og det er tilstrekkelig med godkjenning fra styret på søknadsskjema som nevnt i første ledd.

6. STYREHENVENDELSE
Klager og forespørsler som styret skal behandle, må fremsettes skriftlig.

Før eventuelle klager sendes til styret, bør saken så vidt mulig søkes avklart ved direkte henvendelse til den det klages på.

Styrerommet ligger i kjelleren, hjørnet Agathe Grøndalsgate/Per Kvibergs gate.

7.
Borettslaget skal ha kr. 500,- i saksomkostninger ved salg/overdragelser. Dette kommer i tillegg til forretningsførers honorar ved salg/overdragelser.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 12. mai 1986 og gjort gjeldende fra 1. juli 1986.

8.
Gjentatte overtredelser av Husordensreglene vil medføre oppsigelse av (husleiekontrakten) leieforholdet.

9.
Ved installasjon av nye vedovner skal det søkes godkjenning hos styret. Installasjonen skal gjennomføres av godkjent installatør og attest skal forelegges styret etter installasjonen.

10. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER
Bygningsmessige 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 flaggstang, private radio- og TV-antenner, markiser mv. – er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å foreta forandringer av fasader, balkonger, dører eller oppganger eller å foreta noen form for montering på/i disse uten skriftlig tillatelse fra styret.

Før en beboer kan oppgradere eller skifte ut sikringsskapet sitt, må beboeren melde fra til styret. Ved meldingen skal det foreligge en rapport fra en autorisert elektrisk installatør om hvorvidt det elektriske anlegget i oppgangen har tilstrekkelig kapasitet eller om en oppgradering av det elektriske anlegget er nødvendig.

Andelseier kan etter skriftlig avtale med styret gis tillatelse til å foreta bygningsmessige arbeider i henhold til borettslagets vedtatte retningslinjer. Det vises til borettslagets retningslinjer for utbygging og sammenslåing av leiligheter og retningslinjer for utvidelse av kjellervinduer og lysgraver.

Andelseier må søke styret om å rehabilitere bad. Navn på utfører skal oppgis.

Andelseier må videre søke styret om øvrige arbeider som innebærer at det bores hull i tak, gulv eller brannvegger (f.eks. veggen mellom leiligheten og oppgangen/loftet/kjelleren). Hensikten er å sikre at det skjer forskriftsmessig branntetting av hullene. Navn på utfører skal oppgis.

Ved ferdigstillelse av søknadspliktige arbeider skal kopi av FDV-dokumentasjon oversendes borettslagsstyret som ansvarlig for forvaltning av bygningsmassen. Dokumentasjon skal foreligge digitalt i PDF-format og oversendes samlet.

Søknad om dyrehold

Søknad

Undertegnede .....

Adresse.....

søker herved om rett til å holde

Begrunnelse er

Erklæring

1. Jeg har i brev av varslet naboene i leilighet nr. om det ønskede dyrehold. Eventuelle innvendinger er bedt sendt styret innen Kopi av varslene ligger vedlagt.

2. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

3. Det er ikke tillatt å gå tur med husdyret i bakgården med det formål at det skal gjøre fra seg her, ei heller tisse/markere. Skulle uhell inntreffe, forplikter jeg meg til straks å fjerne ekskrementer som dyret mitt måtte etterlate seg på eiendommen.

4. Husdyret kan være i bakgården med eier så lenge de øvrige punktene, særlig punkt 2, 3 og 6 overholdes. Eier må være spesielt oppmerksom på at det er mange barn i bakgården, og disse ofte er uvitende om dyrs grenser. Eier, som kjenner husdyret sitt best, har et særlig ansvar for samspillet mellom dyret og øvrige beboere i bakgården, og må alltid vurdere når situasjonen krever at dyret bør tas inn slik at særlig punkt 6 overholdes.

5. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmer, skader på blomster, planter. grøntanlegg mv.

6. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikterjeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandlin med partene hvorvidt en klage er berettiget.

7. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/styret vedtar.

8. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

den...../.....Andelseiers underskrift

..... , den / Medeiers underskrift

Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde .....på de underskrevne vilkår

2. Styret avslår søknaden på grunn av.....

....., den ...../ Styrets leder:



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

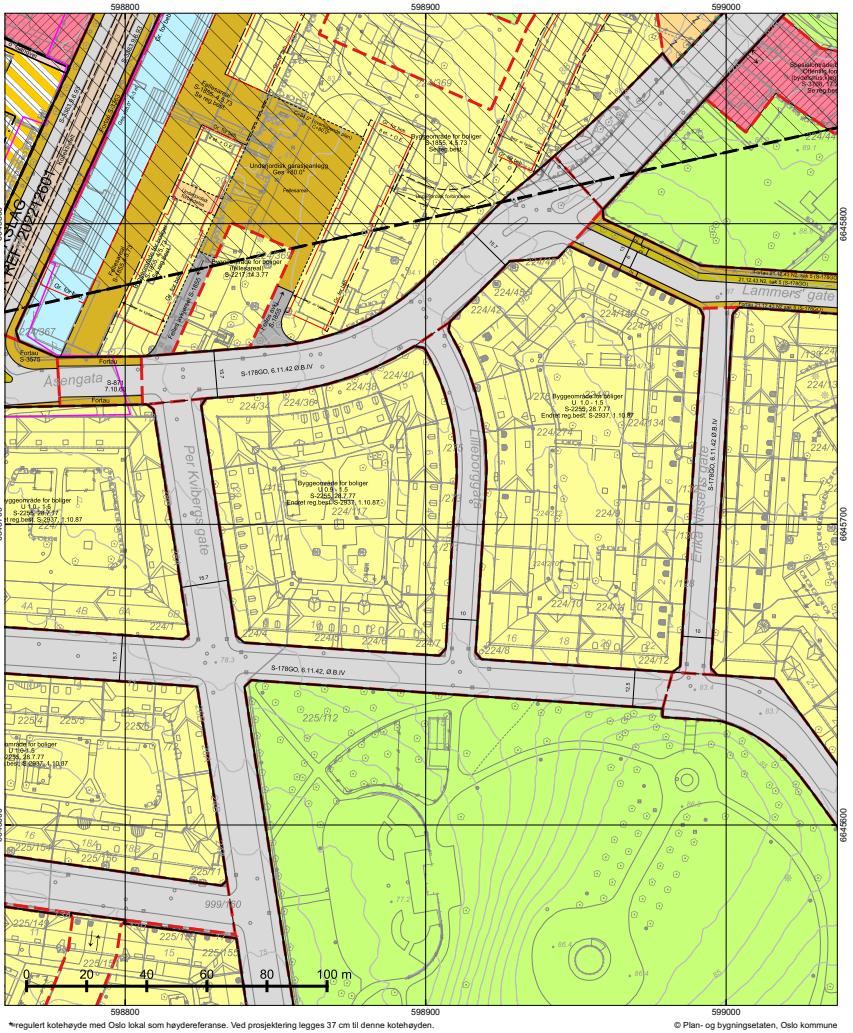
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145681/ 86515584
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: LILLEBORGGATA+4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/273

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145681/ 86515584
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: LILLEBORGGATA+4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/273

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate

- 1541 - Vannforsyningsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate

- 665 - Spesialområde bevaring offentlig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 624 - Underjordisk anlegg
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

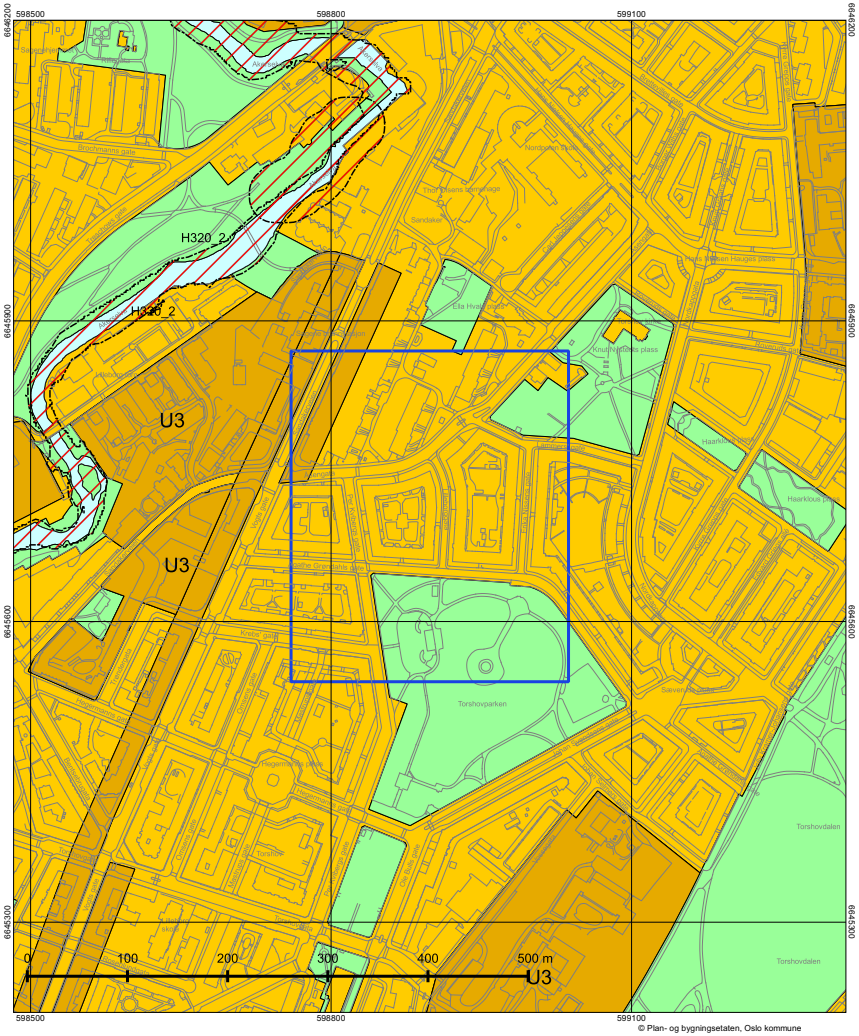
Dato: 14.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 145681/ 86515584
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP
Adresse: LILLEBORGGATA+4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 224/273

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 14.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145681/86515584
Deres ref.: 41464/ KKH@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtidig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Katinka Krefting Hodnungseth
LILLEBORGGATA 4

Dato: 14.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86515584
8642067

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.224 BNR. 273

Vi viser til bestilling av 20250714 for LILLEBORGGATA 4.

GNR. 224 BNR. 273

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 29.06.1922.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

404 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

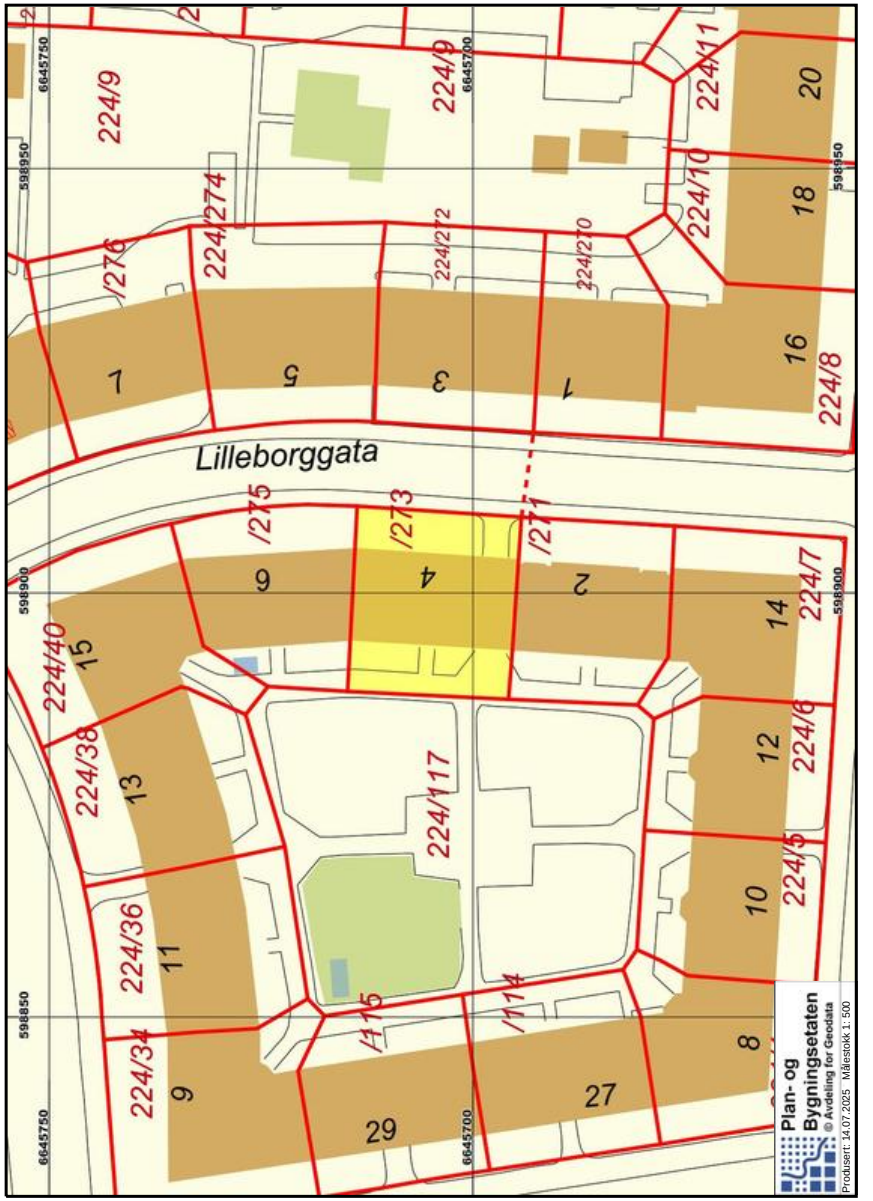
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo

S-2255

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

Opphevet helt eller delvis av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197701394
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: OSLO LOKAL
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.
Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417291/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:01

Gl. eldre Grundakt. nr 8

Gnr. 17291 1951
overført 23/2-52

FESTEKONTRAKT

§ 1.
Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til Gnr. 224 Bnr. 4, 2

Boliglaget Torshov kv. XI,

overdrar eiendommen e. g. Brandshlsgt. 8,10,12,14, Lille borggt. 2,4 og 6,
Denne har fått Asengt. 9,11,13 og 15, Christiesgate 85,87 og 89.

og er 6879.3 m² stor. Målebrev, datert ....., tinglyst ..... 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. 2.064,- beregnet etter 3% pst. av grunnprisen kr. 10,- pr. m² tillagt utgifter til gateopparbeidelse m. v. etter kommunens nærmere bestemmelse.

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 finnes rimelig etter vanlig rentenivå 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 reparterbare 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417291/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:01

§ 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 innen ..... 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. Beplanting som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foreta allèbeplantning 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. Dette 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 for øvrig ikke ledes bort gjennom offentlig kloakk kan vannet gis fritt avløp fra veiens område. 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.

§ 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.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417291/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:01

§ 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 festeavgiften 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, innløsning 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, takst m. v. av arealet og til stempling og tinglysing av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ..... ved festekontraktens underskrift.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/417291/105
Attesteringstidspunkt 2025-07-14 09:01

§ 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. Oppnås 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 imot, skal bære alle omkostninger.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 — to — eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Særbestemmelser:

Hvis og/sålenge det hviler lån av Den Norske Stats Husbank på hus på den festede grunn skal:

1. Festekontrakten ikke utløpe selvom kortere festetid er avtalt.
2. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
3. Husbanken og kommunen i tilfelle festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester for den gjenværende del av lånets løpetid.
4. Hvis grunneieren har betinget seg panterett i bygningen(e) på tomta for festeavgiften, skal han bare ha prioritet for forfallen festeavgift for et år foruten retten til fremtidig festeavgift.

Kommunens forkjøpsrett skal være prioritert etter Husbankens lån og eventuelle nedskrivningsbidrag. Dog skal forkjøpsretten gjelde så lenge Husbanken blir holdt skadesløs og får dekket sitt lån og eventuelle nedskrivningsbidrag med tillegg av renter og omkostninger.

Oslo, den 4. september 1954

Som fester:
Boliglaget
Torshov kv. XI

Jeg bekrefter herved at festeren har underskrevet i mitt nærvær og at han/hun er over 21 år.

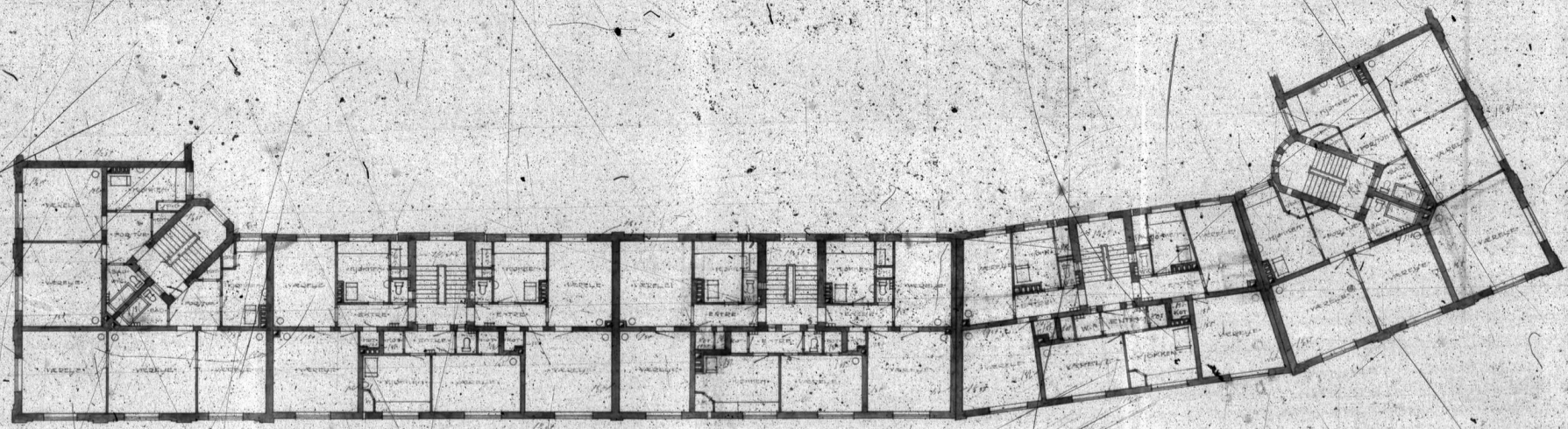
For Oslo kommune:
BOLIGRÅDMANNEN

I henhold til bystyrets vedtak av 15/4.1954 vikes prioritet med inntil 1/ett/ års forfallen og fremtidig festeavgift til fordel for 1. og 2. prioritets pentobligasjoner på henholdsvis kr. 2.612.400,- og kr. 1.192.500,- begge til Den Norske Creditbank.

Oslo, den 4. sept. 1954.
Boligrådmannen.

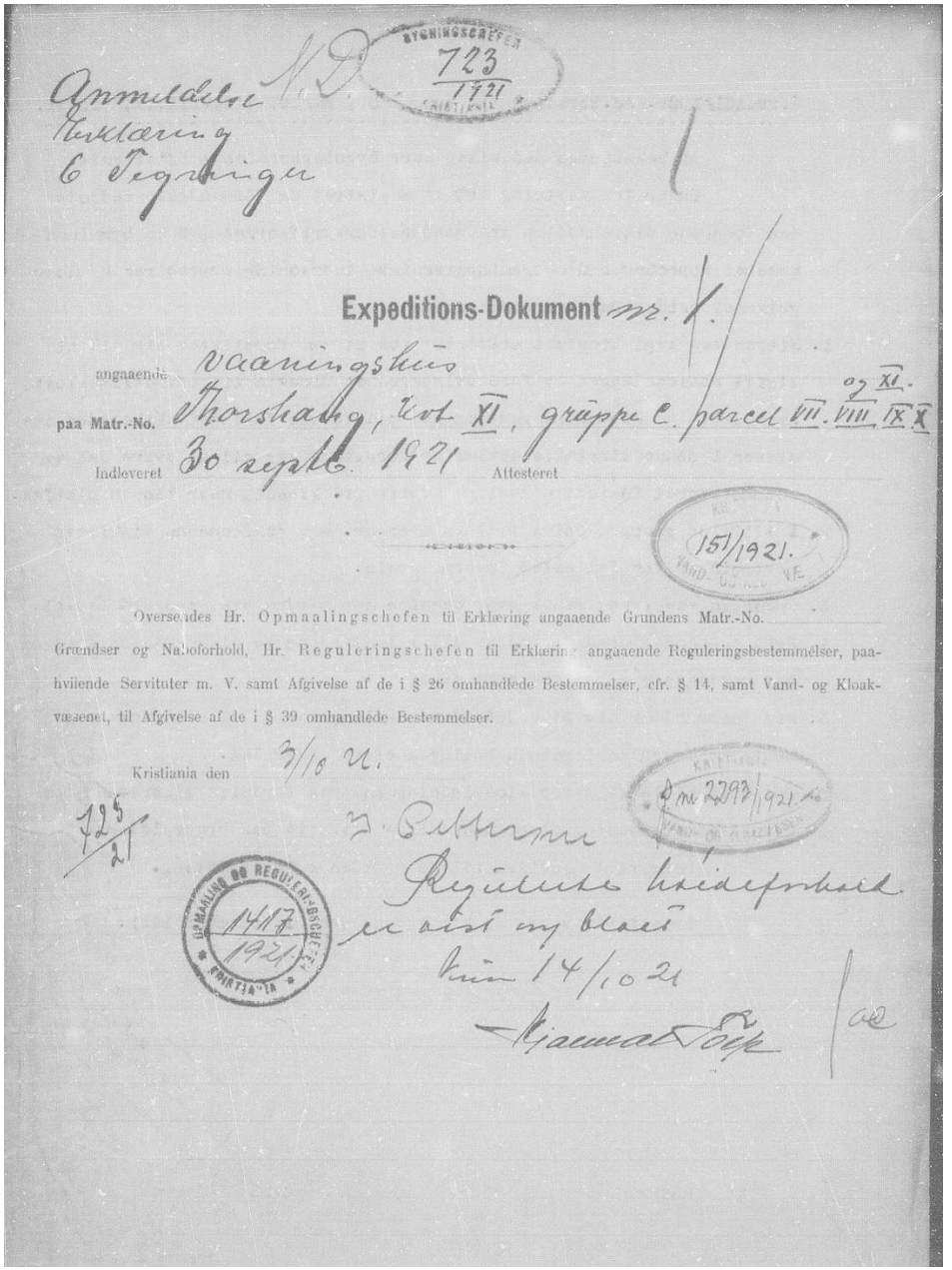
Johansen & Nielsen, Oslo

THORVALDG
KVARTAL XI



PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETAGE
M: 1:100

14 sept 21



BYGNINGSCHEFEN
723
1921
KRISTIANIA

Anmeldelse N.D.
Erklæring
6 Tegninger

1

Expeditions-Dokument nr. 1.

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. Thorshaug, Kvt XI, gruppe C. parcel VII. VIII, IX og XI.

Indleveret 30 septbr. 1921 Attesteret

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN
151/1921.

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahviilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 3/10 21.

725/21

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN
Dm. 2793/1921

OPMAALINGS- OG REGULERINGS-BYRÅET
1487
1921
KRISTIANIA

Z. Pettersen
Reguleringsingeniør
er atst og blaa
Kria 14/10 21
Kjærnet Eck

Lilleborggata 4

Nabolaget Torshovparken - vurdert av 85 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

Skoler

Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	7 min 0.5 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	7 min 0.6 km
Akademiet realfagsskole Oslo (... 160 elever, 12 klasser	8 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	8 min 0.6 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	24 min 1.9 km

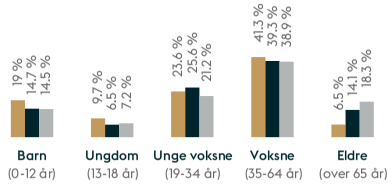
Offentlig transport

Sandaker senter Linje 11, 12, 18	4 min 0.4 km
Haarklous plass Linje 30	5 min 0.4 km
Sinsen Linje 4, 5	13 min 1 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	14 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

Barnehager

Åsenhagen barnehage (1-2 år) 24 barn	3 min 0.3 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	4 min 0.3 km
Thor Olsens barnehage 1 (1-5 å... 36 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Torshovparken	1 452	671
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Godt vennskap 76/100

Primære transportmidler

- Buss
- Trikk
- Sykkel

Sport

Lilleborgbanen	7 min
Haarklous plass	8 min
Mudo Torshov	4 min
Sandaker Treningssenter	9 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 87/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

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

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

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

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0358/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Lilleborggata 4 0480 OSLO

Betegnelse: Gnr 224, bnr 273 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no